

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY EŁK  
z dnia .....

PROJEKT UCHWAŁY  
12. SIE. 2013  
Nr 285/13

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwała, co następuje:

**§1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 107 i 151 oraz część działek o nr ewid. 111 i 70, o ogólnej powierzchni 2,22 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

**§ 2.** Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XXXVIII/298/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki.

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1.** Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI, nieużytki, rowy i drogi o następującej strukturze: RIVa – pow. 0,08 ha, RIVb – pow. 0,52 ha, RV- pow. 0,71 ha, PsIV – pow. 0,14 ha, PsV – pow. 0,26 ha, PsVI – pow. 0,18 ha, Lz-PsVI – pow. 0,16 ha, N – pow. 0,01 ha, W - pow. 0,08 ha i dr – pow. 0,08 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004r., Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

**§ 4. 1.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy prioritycie zachowania i ochrony cennych ekosystemów;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji,
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji,
- 3) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX o odpowiedniej numeracji.

**§ 6. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,

- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej WN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii, której granice określono w odległości 20 m od jej osi.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję orientacyjną lub informacyjną.

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 6) budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art.3, pkt 2a, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. z 2010 r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- 7) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w § 3, pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące dla środowiska uciążliwego oddziaływania,
- 9) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne w szczególności takie jak: hałas, wibracje, emisja pyłów, gazów zanieczyszczających powietrze, odory, których występowanie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 1,94 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 9. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni 0,25 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich.

§ 10. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, o łącznej powierzchni 0,03 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 11. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków

- gospodarczych i garażowych,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
  - 3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - 4) w ramach usług nieuciążliwych na terenie zabudowy mieszkaniowej (oznaczonym symbolem 1MN i 2MN) dopuszcza się wyłącznie działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich,
  - 5) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
    - a) drogi wewnętrznej (teren 1KDW, 2KDW i 3KDW) - w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
    - b) drogi położonej poza granicami planu, stanowiącej własność Gminy Ełk i oznaczonej jako działka o nr ewid. 70 - w odległości minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, przy uwzględnieniu ustaleń pkt 6,
    - c) drogi gminnej, położonej poza granicami planu – jako przedłużenie linii zabudowy na działce przyległej,
  - 6) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - w odległości minimum 5 m od skrajnego przewodu linii SN – 15 kV,
    - w odległości minimum 3 m od skrajnego przewodu linii nn – 0,4 kV,
    - w odległości minimum 20 m od osi napowietrznej linii WN – 110 KV,
  - 7) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej WN – 110 kV , zawierającej w swych granicach strefę ochronną od przebiegającej w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej SN – 15 KV) zakazuje się:
    - lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - nasadzeń zieleni o naturalnej wysokości przekraczającej 5 m,
  - 8) po ewentualnej przebudowie linii elektroenergetycznej na kablową lub jej likwidacji strefa ochronna i związane z nią ograniczenia przestaną obowiązywać,
  - 9) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 10) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 11 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m,
  - 11) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ; w przypadku zastosowania dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do  $65^{\circ}$ ,
  - 12) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowana minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
    - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
    - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
  - 13) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,35,
  - 14) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
  - 15) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki.

**§ 12. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW:**

- 1) teren 1KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych i do obsługi terenów sąsiednich,
  - a) w granicach terenu 1KDW znajduje się część pasa drogowego drogi oznaczonej działką nr 111 oraz teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego tej drogi do szerokości minimum 8 m i szerokości maksimum 10 m,
  - b) minimalna szerokość pasa drogowego: 8 m; maksymalna szerokość pasa drogowego: 10 m,
  - c) jezdnia o szerokości minimum 5 m,
  - d) w pasie drogowym planuje się wykonanie chodników dla pieszych oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) teren 2KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych i do obsługi terenów sąsiednich,
  - a) w granicach terenu 2KDW znajduje się część pasa drogowego drogi oznaczonej działką nr 70 oraz teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego tej drogi do szerokości minimum 10 m,
  - b) minimalna szerokość pasa drogowego: 10 m;
  - c) jezdnia o szerokości minimum 5 m,
  - d) w pasie drogowym planuje się wykonanie chodników dla pieszych oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) teren 3KDW: droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych, zakończona placem nawrotnym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
  - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 8 m,
  - b) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - c) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 13. 1. Ustalenia dla terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

**1KDX, 2KDX:**

- 1) ciągi pieszo-jezdne przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo - jezdny w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 3) w granicach ciągów pieszo-jezdnych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 14. 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez: drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie, ciąg pieszo-jezdny wyznaczony w planie lub drogę przyległą do terenu objętego planem,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
  - położonej na terenie 1MN: 1000 m<sup>2</sup>,
  - położonej na terenie 2MN: 900 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 21 m, z wyjątkiem działek przyległych do ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych odpowiednio symbolami: 1KDX i 2KDX, których szerokość frontu planowana jest mniejsza,
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

**Rozdział 4**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 15. 1.** Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej i podmiejskiej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

**Rozdział 5**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 16. 1.** Obowiązują standardy jakości środowiska określone w aktualnych przepisach o ochronie środowiska. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego. W chwili sporządzenia planu obowiązuje uchwała nr VII/126/11 Sejmiku Województwa

Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.).

2. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

3. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości,
- 3) stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg.

4. Wprowadza się obowiązki:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w kotłowniach indywidualnych ekologicznych, przyjaznych środowisku paliw i nośników energii,
- 3) zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

§ 17. 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnie zagrożenia powodzią.

3. Na terenie objętym planem nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Teren objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, wyznaczone w granicach planu oraz drogi przyległe do terenu objętego planem.

3. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach 1MN i 2MN, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

§ 19. 1. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji należy zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i średniego napięcia.

2. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować przede wszystkim z rozproszaniem na terenach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach 1MN i 2MN.

§ 20. 1. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, planowanej dla wszystkich wsi położonych nad jeziorem Selment Wielki, poprzez budowę nowych odcinków sieci, przyłączy i urządzeń.

2. Sieć wodociągowa powinna spełniać przewidziane prawem wymagania przeciwpożarowe.

3. Sieć wodociągowa w granicach planu należy projektować przede wszystkim z rozproszaniem na terenach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń wodociągowych na terenach 1MN i 2MN.

4. Dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu planowanych inwestycji planuje się do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny planowany dla wszystkich wsi położonych nad jeziorem Selment Wielki.

6. Sieć kanalizacyjną w granicach planu należy projektować przede wszystkim na terenach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych na terenach na terenach 1MN i 2MN.

7. Zgodnie z ustaleniami Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków, do czasu zakończenia inwestycji umożliwiających podłączenie projektowanych budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości do 31.12.2015 roku. Dopuszcza się zmianę wymienionego wyżej terminu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Po zrealizowaniu planowanych inwestycji wodociągowo-kanalizacyjnych podłączenie poszczególnych nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej będzie obowiązkowe.

§ 21. 1. Odprowadzanie wód opadowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji.

3. Plan przewiduje przebudowę urządzeń wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, polegającą w szczególności na wykonaniu w miejscu śladowego rowu na działce o nr ewid. 107 rurociągu melioracyjnego.

§ 22. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych.

§ 23. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w pasach drogowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach 1MN i 2MN.

§ 24. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię cieplną planuje się z indywidualnych źródeł ciepła pracujących w oparciu o ekologiczne i przyjazne środowisku paliwa i nośniki energii, takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

§25. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§26. Zagospodarowanie odpadów winno odbywać się na zasadach określonych w planie gospodarki odpadami. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 27. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 9**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 28. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i istniejący w chwili sporządzania planu ich stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 14.

## **Rozdział 10**

**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 29. 1. Nie wyznacza się terenów objętych zakazem zabudowy. Ograniczenia w zabudowie terenów opisano w rozdziale 3.

## **Rozdział 11**

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 30. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

2. Parametry techniczne dróg, dojazdów, bram należy dostosować dla potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

#### Rozdział 12

##### Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

#### Rozdział 13

##### Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25%.

#### Rozdział 14 (Ustalenia końcowe)

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk  
.....

Projekt uchwały sporządziła:

*Dorota Barbara Białka*  
Opł. sądowa 10 zł  
Zamieszkała w Ełku, ul. ...  
Kontakt: ...

RADCA PRAWNY

*Mariusz Osymian*

KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCJI

*inż. Grzegorz Sawicki*

INSPEKTOR

*mgr Monika Szczepaniak*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZELIGI - BUCZKI, GMINA ELK SKALA 1:1000

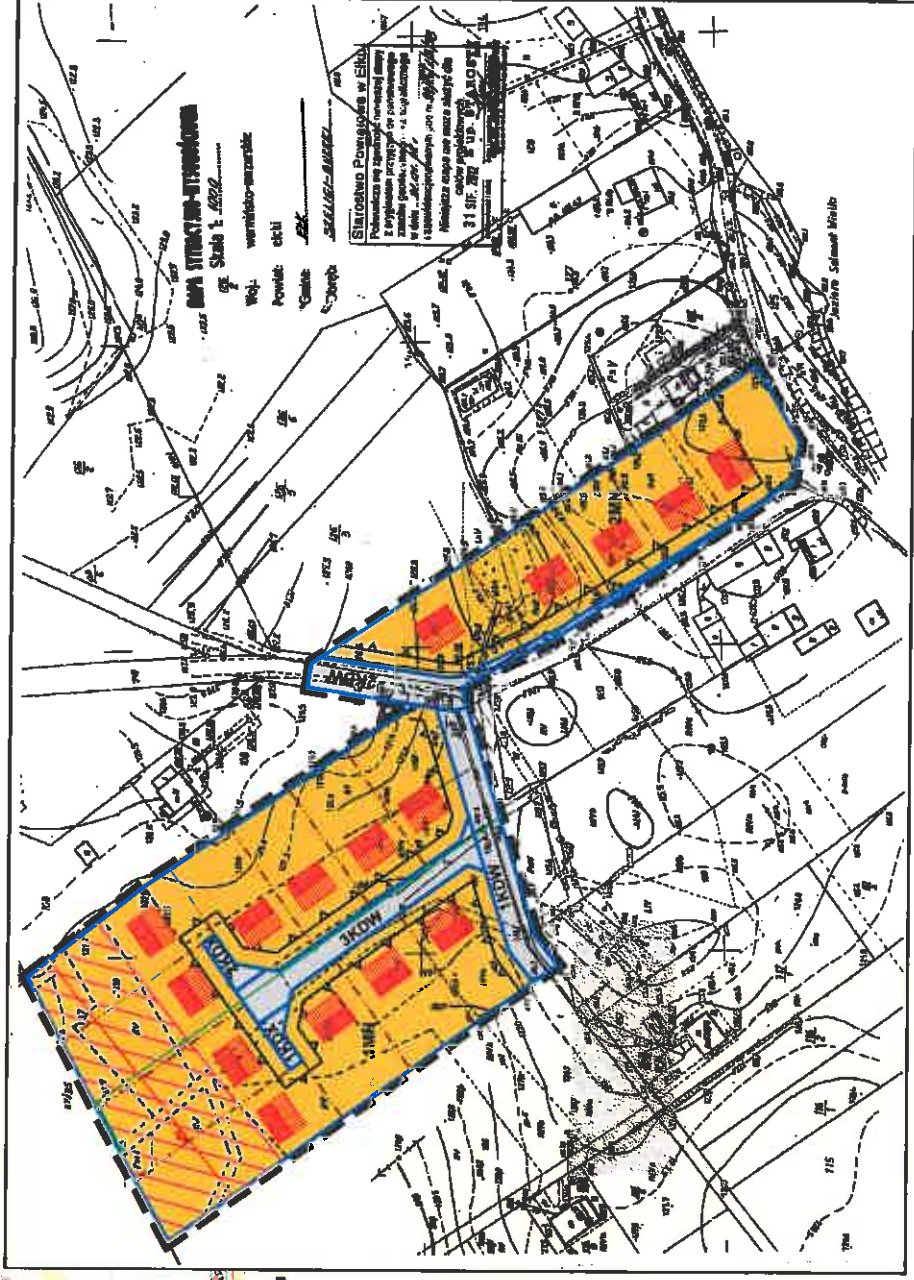
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELK,  
UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXXII/207/2003  
RADY GMINY ELK Z DNIA 30.11.2001 R. Z PÓŹN. ZN.



## FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW

- Wolny otwarte i łabea użytkowe lasów
- Lasy gospodarcze
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Planowane doświadczenia
- Kompleksy użytków rolnych o wysokej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy
- Preferencje dla użytkowania terenów:
- MN mieszkalnictwo wielostanowe
- ML mieszkalnictwo i rekreacyjne usługi
- MP budownictwo biurowe
- ZC budownictwo pensjonarskie i hotelowe
- UC cmentarz komunalny
- UT miejsce lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni użytkowej powyżej 2000m<sup>2</sup> w zabudowie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego PN „Podgórski” w 2005r.
- US teren usług spotowatych

- istniejące obiekty turystyczno-wypoczynkowe
- Propozowane lokalizacje obiektów turystyczno-wypoczynkowych
- Zabytki architektury świeckiej
- Zespoły dworackie i dworskie - parkowe
- Zabytkowe cmentarze zamknięte
- Obiekty i stanowiska archeologiczne
- istniejące linie energetyczne wysokich napięć 110 kV
- Granice ochrony lasów



- ## LEGENDA RYSUNKU PLANU:
- ### SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENU
- MIN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KDX** TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- ### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSÓBIE UŻYTKOWANIA
  - MAKSYMALNA NIERZĘDKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - PROJEKTOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
  - STREFA OCHRONNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- ### OZNACZENIA DODATKOWE:
- POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
  - ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
  - PROJEKTOWANY RUROCIĄG MELIACYJNY

BIPROJEKT SPOŁ. Z OGRANICZĄCĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
ul. Wesoła 3A, 10-100 Elżbieta, 10-100 Elżbieta 3A/17	
URZĄDZENIE WYKONAWCZE: ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO TERENU JEDNORODZINNEGO MIESZKANIOWEGO W OBRĘBIE SZELIGI - BUCZKI, GMINA ELK	
Projektant: mgr inż. Tomasz Wójcik	
Data: 09.04.2010 r.	
Lp. Nr ewid. 107.25.16.001.011.001, 1.11.10	
UWAGI	UWAGI
01	02



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Elk  
z dnia .....

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk (tj. od 10 czerwca 2013r. do 1 sierpnia 2013r.) oraz w terminie do 16 sierpnia 2013r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
2. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

.....