

UCHWAŁA NR LI/441/2009
RADY GMINY ELK
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Maleczewo i Barany, Gmina Elk

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Maleczewo i Barany, Gmina Elk, obejmującego działki oznaczone nr ewid. 11, 13 i cz. dz. nr ewid. 34, o ogólnej powierzchni 16,8 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 XXI/161/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębach: Maleczewo (dz. nr ewid. 11, 13) i Barany (cz.dz.nr 34) Gmina Elk.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługowo-mieszkalną i zabudowę zagrodową.

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

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- 3) **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,
- 4) **grunty rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 5) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 7) **tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka z terenami zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **E/ZP**,
- 8) **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja**, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

§ 5. 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.

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

§ 7. 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 lub innych obiektów, 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, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki trwale pokrytą roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczelnie utwardzonych,
- 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego,
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 9) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne, 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) zrównoważonym rozwoju – należy przez to rozumieć rozwój oparty na racjonalnym gospodarowaniu zasobami kulturowymi i przyrodniczymi, który odpowiada potrzebom dzisiejszego pokolenia, nie zagrażając możliwościom przyszłych pokoleń, zaspokajając potrzeby obecne i przyszłe.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MR, 2MR i 3MR**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą, ogrodnictwem lub warzywnictwem.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi agroturystyczne.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/MN i 2U/MN**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe o szerokim zakresie, w tym usługi gastronomiczne, handlowe, rzemieślnicze.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: funkcja mieszkalna, wydzielona w obiekcie o dominującej funkcji usługowej.

§ 9. 1. Ustala się tereny gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R i 3R**.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa.

2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 10. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: rekreacyjno-sportowe.

§ 11. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne, służące obsłudze terenów sąsiednich.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 12. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka z terenami zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **E/ZP**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym zlokalizowano słup elektroenergetycznej linii WN.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, zrealizowana w sąsiedztwie słupa jw. nie kolidująca z siecią i urządzeniami elektroenergetycznymi.

§ 13. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K i 2K**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków bytowo-gospodarczych i urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 14. Na terenie objętym niniejszym planem nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w przedziale 30⁰ ÷ 45⁰,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – do 45⁰,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalny 0,25,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

§ 16. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MR, 2MR i 3MR:

- 1) w ramach zabudowy zagrodowej planuje się budowę budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z usługami agroturystycznymi, służącej rozwojowi turystyki wiejskiej np. budynki z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem),
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 7 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego: w przedziale 30⁰ ÷ 45⁰,
 - dla pozostałych budynków: do 45⁰,
- 5) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maksymalny 0,40,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu.

§ 17. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN i 2U/MN:

- 1) realizacja budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych, z dopuszczeniem realizacji budynków służących ich obsłudze (np. budynki gospodarcze, garażowe),
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych i terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego: 10 m,
 - dla pozostałych budynków: 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o

kącie nachylenia głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: do 45° ,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
 - 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,30,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

§ 18. Ustalenia dla terenów gruntów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R i 3R :

- 1) teren użytkowany rolniczo,
- 2) zakaz realizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację architektury ogrodowej poza strefą ochronną od linii elektroenergetycznej WN,
- 4) urządzenie melioracji szczegółowej (rów) – należy pozostawić w stanie nienaruszonym i przeprowadzać cykliczne prace konserwacyjne.

§ 19. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) teren o funkcji rekreacyjnej, predysponowany do zagospodarowania zielenią niską, średnią i wysoką,
- 2) istnieje możliwość lokalizacji: boiska do siatkówki i (lub) do koszykówki, urządzeń rekreacyjnych, placu zabaw dla dzieci,
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz zakaz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją terenu, z dopuszczeniem lokalizacji awaryjnej studni wody pitnej i projektowanej stacji transformatorowej, której postulowana lokalizacja została oznaczona na rysunku planu,
- 4) zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej WN podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

§ 20. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW:

- 1) droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW do drogi gminnej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 10,0 m,
- 4) projektowane place nawrotowe o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
- 5) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
 - a) jezdni o szerokości minimum 5,0 m,
 - b) chodników o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 21. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka z terenami zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem E/ZP:

- 1) teren istniejących urządzeń elektroenergetycznych,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi,
- 3) realizacja zieleni urządzonej w sposób niekolidujący z sieciami urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K i 2K:

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację przepompowni ścieków bytowo-gospodarczych oraz urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z planowaną lokalizacją urządzeń wymienionych w pkt 1.

§ 23. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości dla całego terenu objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną (drogi wewnętrzne), oznaczone w planie,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługowo-mieszkaniową: 1000 m²,
 - b) pod zabudowę zagrodową łącznie z przyległym terenem gruntów rolnych (odpowiednio tereny 1R i 3R), zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu: 3000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki: 20 m, z dopuszczeniem jej zmniejszenia przy skrzyżowaniu dróg celem zachowania kąta widoczności,
- 4) wydzielenie terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania” z

- dopuszczeniem korekt, wynikających w szczególności z opracowanego projektu drogowego; ww. tereny można wydzielić jako jedną lub kilka działek ewidencyjnych,
- 5) wydzielenie terenów: 1K i 2K, planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania”; dopuszcza się włączenie ww. terenów w działki ewidencyjne opisane w pkt 4,
 - 6) wydzielenie terenu E/ZP planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania”,
 - 7) wydzielenie terenów ZP i 2R planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania”; dopuszcza się wydzielenie terenów jw. jako jednej działki ewidencyjnej,
 - 8) dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
 - 9) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
 - 10) 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 terenu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 24. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.

3. Pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

4. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:

1) w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu drogi wewnętrznej,

3) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (położonej poza granicami terenu objętego planem i aktualnie oznaczonej działką o nr ewid. 60),

4) w odległości 10 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 25. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

2. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

§ 26. 1. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

2) wskazany w planie teren zieleni urządzonej, należy traktować jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno –wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

3) wskazane w planie tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

§ 27. 1. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które niosą zagrożenie dla powietrza, wód i gleb, nie gwarantują dotrzymania obowiązujących norm.

2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

3. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszenia nawierzchni drogi wewnętrznej.

4. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne.

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

§ 28. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

3. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

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

§ 29. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW), oraz drogę gminną, oznaczoną aktualnie działkami o nr ewid. 20 i 60, położoną poza granicami terenu objętego planem.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w granicach terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej,
- 2) zabudowy zagrodowej, stosownie do programu użytkowego,
- 3) zabudowy usługowo-mieszkaniowej, przyjmując minimum:
 - a) jedno miejsce postojowe do obsługi funkcji mieszkalnej
 - b) dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usług innych niż gastronomiczne i handlowe,
 - c) dwa miejsca postojowych na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiekcie gastronomicznym,
 - d) dwa i pół miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni sprzedaży w obiekcie handlowym.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Zasilanie obiektów planowane jest z projektowanej stacji transformatorowej, której postulowana lokalizacja została oznaczona na rysunku planu. W granicach planu planuje się budowę linii kablowej SN do projektowanej stacji transformatorowej, linii kablowych nn i złącz kablowych na granicy projektowanych do wydzielenia działek (na terenach dróg wewnętrznych). Na istniejącej linii WN planuje się wykonanie obostrzeń drugiego stopnia (2^o). Szczegółowe rozwiązania w zakresie zasilania obiektów w energię elektryczną nastąpią po uzyskaniu warunków technicznych od dysponenta sieci na etapie projektu budowlanego.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę planuje się z istniejącego wodociągu gminnego, na warunkach jego zarządcy. Realizacja sieci wodociągowej w granicach planu planowana jest na terenach dróg wewnętrznych.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo planuje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków. Realizację sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planuje się na terenach dróg wewnętrznych. Lokalizacja przepompowni ścieków planowana jest na terenach oznaczonych symbolem 1K i 2K.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych (drogi wewnętrzne, parkingi) ze względu na możliwość potencjalnego zanieczyszczenia wód podziemnych, planuje się systemem kanalizacji deszczowej, zakończonej urządzeniami podczyszczającymi ścieki (osadniki i separatory) ze zrzutem ścieków podczyszczonych do istniejących rowów i dalej do rzeki Ełk, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym.

7. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie np. jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (tereny dróg wewnętrznych i komunikacji pieszo-jezdnej).

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi i elektroenergetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu z wykluczeniem lokalizacji stacji z wykluczeniem lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej (komórkowej).

11. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

12. Obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

13. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z budową systemów kanalizacyjnych. Przepis art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne stosuje się odpowiednio.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 30. 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

§ 31. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i jednolity, w chwili sporządzania planu, stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 23.

Rozdział 10

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

§ 32. 1. Wyłącza się z zabudowy kubaturowej teren pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN i w odległości 10 m od skrajnego przewody tej linii.

2. W związku z występowaniem w granicach terenu objętego planem rurociągów drenarskich, realizacja inwestycji dopuszczonych planem wymaga uzgodnienia z ich zarządcą.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 33. Oświetlenie zewnętrzne (np. drogi, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

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

§ 34. 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

§ 35. 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

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

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Miroslaw Swiderski

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LI/441/2009
Rady Gminy Ełk
z dnia 29 kwietnia 2009 r.**

- 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Maleczewo i Barany, Gmina Ełk, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.**
- 2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Maleczewo i Barany, Gmina Ełk (tj. od dnia 16 marca 2009 r. do dnia 14 kwietnia 2009 r.) oraz w terminie do dnia 28 kwietnia 2009 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.**
- 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Maleczewo i Barany, Gmina Ełk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.**


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Mirostów Świdorski