

**UCHWAŁA NR XVI/92/2011
RADY GMINY ELK**

z dnia 6 lipca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie Barany (dz. nr 291 i 61/5), 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, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany (dz. nr 291 i 61/5), gmina Elk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 291 i 61/5 o łącznej powierzchni 3,3309 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 Rady Gminy Elk Nr LIV/466/2009 z dnia 26 czerwca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Barany, gmina Elk (dz.nr 291 i 61/5) oraz uchwały Nr LVI/481/2009 Rady Gminy Elk z dnia 28 sierpnia 2009r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIV/466/2009 Rady Gminy Elk z dnia 26 czerwca 2009r.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego o następującej strukturze: PsVI – pow. 0,1446 ha, RVI – pow. 1,0989 ha, LsV – pow. 0,0542 ha, N – pow. 0,1570 ha, PsV – pow. 1,4791 ha, B-PsV – pow. 0,2384 ha i ŁVI – pow. 0,1587 ha.

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 (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pozostawienie dotychczasowej funkcji terenu w postaci zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem jej uzupełnienia o usługi agroturystyczne.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2)teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR,
- 3)teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R,
- 4)teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 5)lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 6)tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu w sposób graficzny i opisane symbolem ZZ, określono na terenach o odpowiednim przeznaczeniu, powołanym w ust. 1.

§ 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 przepływów wezbrań powodziowych, o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 100 lat, ustalona na podstawie Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej etap II - rzeka Ełk, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

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

§ 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)usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
- 3)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,
- 4)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.),
- 5)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 nadwieszzeń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,

- 6)powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.
- 7)froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN.

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

3. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe.

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą i (lub) ogrodniczą, warzywniczą.

3. Dopuszcza się usługi agroturystyczne.

§ 10. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren użytkowany rolniczo - uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa, na zasadach określonych w planie.

§ 11. 1. Ustala się teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona i ochronna.

§ 12. 1. Ustala się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolami: ZL.

2. Zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.

§ 13. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW.

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

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1)realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem § 23, ust. 7,
- 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) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do:
 - a) dróg wewnętrznych (tereny: 1KDW i 2KDW), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
 - b) drogi publicznej gminnej, w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) rzeki Ełk, w odległości 100m od linii brzegu.
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 7 m,
- 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; zalecany układ głównych kalenic dachowych budynków mieszkalnych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających dróg z których odbywa się zjazd na działki,
- 8) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości 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.
- 9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,30,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 11) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MR:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, związanych z działalnością rolniczą, z zastrzeżeniem § 23, ust. 7,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z usługami agroturystycznymi, służącej rozwojowi turystyki wiejskiej np. budynki z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem),
- 3) lokalizacja nowych budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do drogi publicznej gminnej, w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9m,

- dla pozostałych budynków: 7m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 7) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maksymalny 0,40,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu,
- 10) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

§ 16. Ustalenia dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem R:

- 1) teren użytkowany rolniczo: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 2) zabrania się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Ełk; należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż rzeki,
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

§ 17. Ustalenia dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią,
- 2) zabrania się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Ełk; należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż rzeki,
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

§ 18. Ustalenia dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL:

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach,
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

§ 19. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW:

- 1) teren oznaczony symbolem 1KDW: teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi wewnętrznej do łącznej szerokości 7 m, z placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) w planowanym pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) teren oznaczony symbolem 2KDW: droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 7 m,
 - b) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
 - c) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,

- d) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanych pasów drogowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 20. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny: 1MN i 2MN): 900 m² ; minimalna szerokość działki: 20 m,
- 3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę zagrodową (teren MR): 3000 m² ,
- 4) wydzielenie terenów: 1KDW i 2KDW, planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako: "linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania", z dopuszczeniem niewielkiej korekty przebiegu linii, wynikającej z opracowanego projektu drogowego lub podziału geodezyjnego terenu,
- 5) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 6) 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 ładu przestrzennego

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

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

3. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego; zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

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

5. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

6. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, planuje się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

7. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

8. 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 lub do zakładu unieszkodliwiania odpadów.

9. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

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

§ 23. 1. Teren objęty planem 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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

5. W granicach oznaczonych na rysunku planu, część obszaru objętego planem położona jest w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, stanowiącym strefę przepływu wezbrań powodziowych o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 100 lat, wyznaczoną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).

6. W obszarze, o którym mowa w ust. 5, należy uwzględnić zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm. - art. 40, ust. 1, pkt 3 oraz art. 82 ust. 2, z uwzględnieniem ust. 3).

7. Na terenach: MR, 1MN i 2MN, położonych poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu, w związku z prawdopodobieństwem narażenia na niebezpieczeństwo powodzi, zabudowę dopuszcza się pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia, w szczególności:

- 1) dla zabezpieczenia przed podtopieniami budynki należy realizować bez podpiwniczeń lub pod warunkiem zastosowania technologii i materiałów budowlanych skutecznie zabezpieczających piwnice przed napływem wód gruntowych i powierzchniowych;
- 2) poziom podłogi parteru należy wynieść ponad poziom terenu, stosownie do rozpoznanego lokalnie zagrożenia (na rzedną co najmniej 121,30 m n.p.m.).

8. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów w całym obszarze objętym planem powinien uwzględniać położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza), o wysokim stopniu zagrożenia wód.

Rozdział 7.

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

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne, oznaczone w granicach planu jako tereny 1KDW i 2KDW oraz drogę publiczną gminną i drogę wewnętrzną, przyległe do terenu objętego planem.

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

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń, według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci. Linie elektroenergetyczne nn w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozproszaniem na terenach 1KDW i 2KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych planuje się z wodociągu gminnego, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tego wodociągu, na warunkach jego zarządcy. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować na terenach 1KDW i 2KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu na terenach 1KDW i 2KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w pasach drogowych dróg wewnętrznych (tereny: 1KDW i 2KDW). Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

9. 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, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 25. 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

§ 26. 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 § 20.

Rozdział 10.

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

§ 27. 1. Obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w strefie przepływu wezbrań powodziowych o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 100 lat, zgodnie z art. 82, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.), z zastrzeżeniem możliwości zastosowania odstępstw, wynikających z przepisów ww. ustawy.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu rzeki Ełk, zgodnie z § 5, ust. 1 pkt 8 Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr VIII/126/11 z dnia 24 maja 2011 roku w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011 r.); zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych na terenie MR, w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekroczenia dotychczasowej linii zabudowy od brzegu.

3. Pozostałe ograniczenia w zabudowie terenu omówiono w rozdziale 3.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12.

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

§ 29. 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

§ 30. 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

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

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

Przewodniczący Rady

Gminy Ełk

Dariusz Kordyś

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/92/2011

Rady Gminy Elk

z dnia 6 lipca 2011 r.

Zalacznik1.pdf

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie Barany
(dz. nr 291 i 61/5), Gmina Elk**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE BARANY (DZ. NR 291 I 61/5), GMINA ELK

SKALA 1:1000



WYRSZĘ STUDIUM UMIAKNIOWAŃ I MERANKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELK

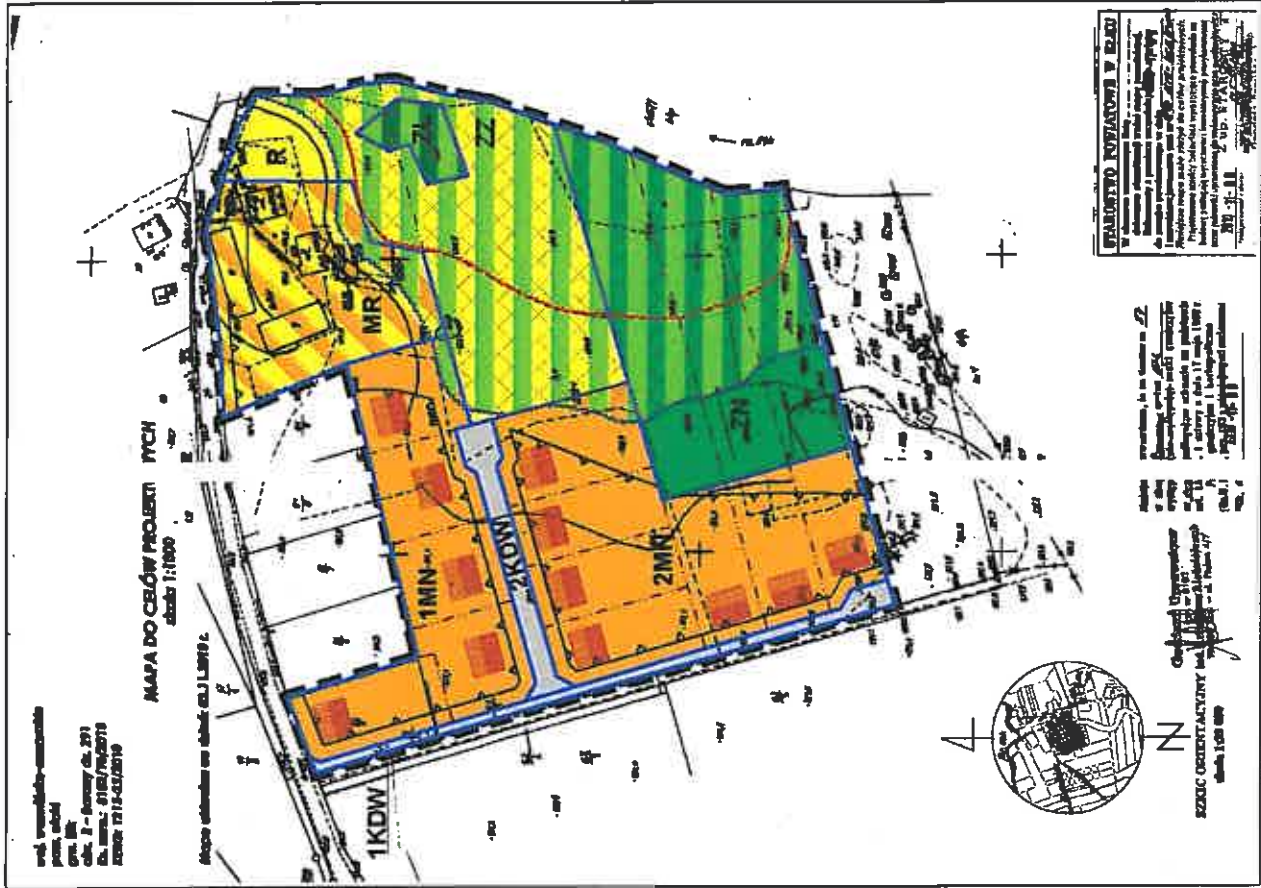
LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:
GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW

- Wody otwarte i klasa czystości jezior
- Lasy gospodarcze
- Lasy ochronne
- Lasy wodochłonne
- Planowane doświelenia
- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny leżące lub realizowanej zabudowy
- Preferencje dla użytkowania terenów:

- MN mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi
- ML budownictwo letniskowe
- MP budownictwo pensjonistowe i hotelowe
- BILENERTY ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNO - WYPoczynkowego

- Tereny o predyspozycjach dla funkcji turystycznych - wypoczynkowej
- Istniejące szlaki usłóżkowe
- Propozycja szlaków kajakowych
- Istniejące brzozy rowcowe o znaczeniu lokalnym
- Projekcja linii orientacyjnych wyznaczonego kompleksu - dla celów MSP - planów.
- Przebieg linii orientacyjnych - trwałego markowania - dla celów konserwacji.
- Linia graniczna wyznaczonego kompleksu
- linia planu zagospodarowania przestrzennego - dla celów MSP - planów
- linia planu zagospodarowania przestrzennego - dla celów MSP - planów
- linia planu zagospodarowania przestrzennego - dla celów MSP - planów
- Zabytkowe cmentarze zamknięte
- Słowy ochronny konserwacji



Mapa do celów projektowych
skala 1:1000
Kod obiektu: 004-01/2019
Kod planu: 0100/000/2019

- LEGENDA RYSUNKU PLANU:**
PRZYZNACZENIE TERENÓW:
- 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MR TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - R TEREN ROLNICZY
 - Z TEREN ZIELEŃ
 - KDW TERENY LASÓW
 - ZZ TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
 - OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:**
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA MAKSYMALNA NIEPRZETRACAŁA
 - LINIA ZABUDOWY
 - PROJEKTOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
 - ZASIEG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE 5%
 - ZASIEG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO WODĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1%
 - STREFA PRZEPŁYWU WĘZELAN POWODZIOWYCH O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĘPOWANIA CO NAJMNIEJ RAZ NA 100 LAT

ZNACZENIA DODATKOWE:

- POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY ELK
Dariusz Korays

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/92/2011

Rady Gminy Ełk

z dnia 6 lipca 2011 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany (dz. nr 291 i 61/5), 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 obrębie Barany (dz. nr 291 i 61/5), gmina Ełk. (tj. od dnia 9 maja 2011 r. do dnia 6 czerwca 2011 r.) oraz w terminie do dnia 20 czerwca 2011 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany (dz. nr 291 i 61/5), gmina Ełk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w granicach planu, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Gminy Ełk



Dariusz Kordyś