

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Ełk dla zadania pn. „Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych wraz ze składowiskiem odpadów w Siedliskach k. Ełku”.

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§1.1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Ełk dla zadania pn. „Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych wraz ze składowiskiem odpadów w Siedliskach k. Ełku na terenie określonym w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest konieczność efektywniejszego wykorzystania terenu do prowadzenia gospodarki odpadami, w szczególności umożliwienie budowy dodatkowej kwatery, budowy infrastruktury i obiektów odnawialnych źródeł energii.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać w szczególności ustalenia wynikające z treści art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

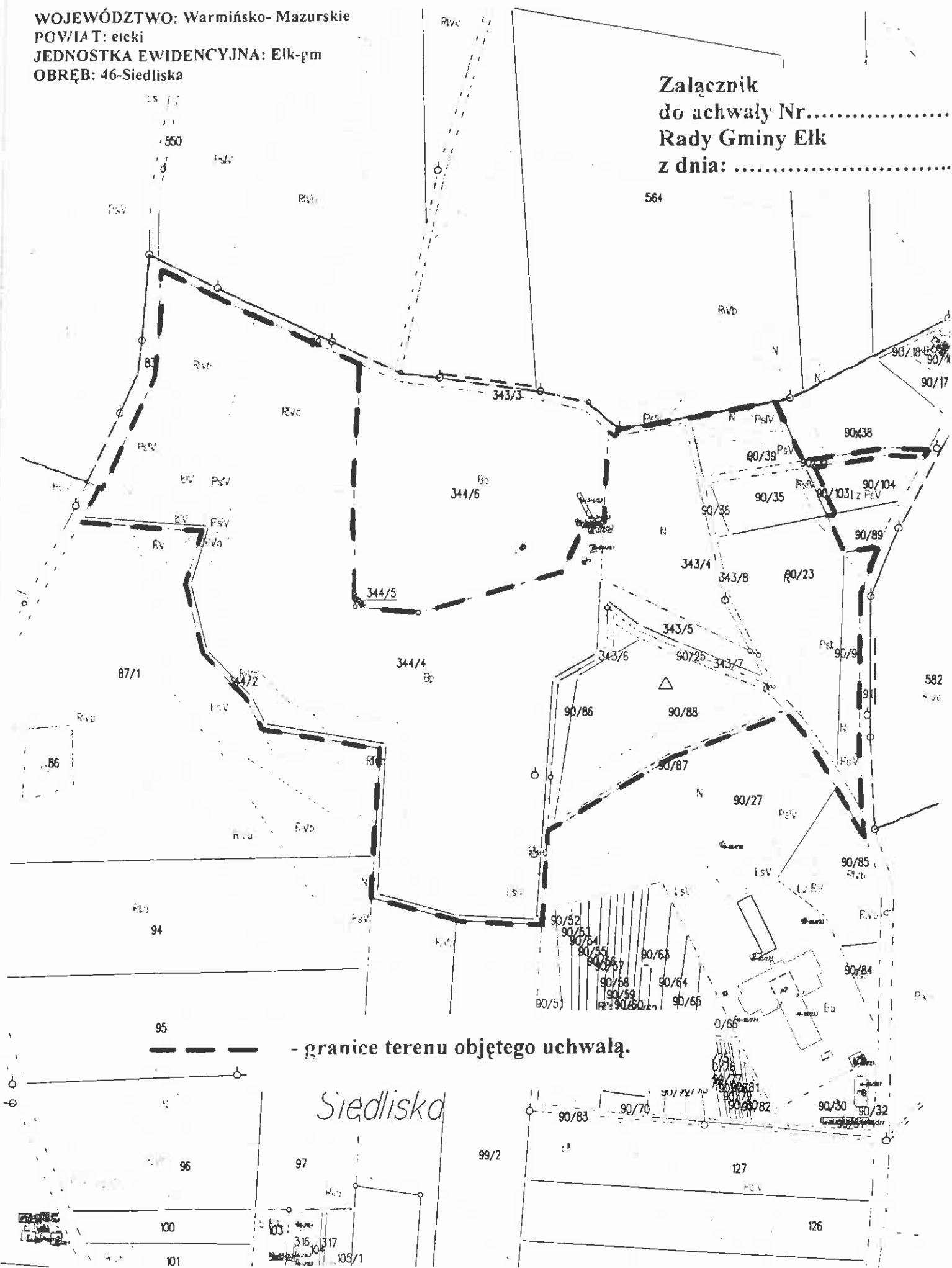
Dariusz Kordyś

RADCA PRAWNY
Mariusz Dszmian

KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW
SKALA 1 : 5 000

WOJEWÓDZTWO: Warmińsko- Mazurskie
POWIAT: eicki
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: Elk-gm
OBRĘB: 46-Siedliska

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



95 - granice terenu objętego uchwałą.

Siedliska

Projekt

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVII//2011
RADY GMINY ELK**

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Elk, obejmujący działkę oznaczoną nr ewid. 182/3, o powierzchni 1,4003 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 IX/54/2011 Rady Gminy Elk z dnia 28 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Regiel, obejmującego działkę o nr ewid. 182/3.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, o następującej strukturze: RIVb – pow. 0,8066 ha, RV – pow. 0,5937 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 (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2)teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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 SN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii.

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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska,
- 4) 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,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budowli i budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do budynków liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, 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 vegetację,
- 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: IMN i 2MN.

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

§ 9. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i ewentualnie sąsiednich.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. 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,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) dopuszcza się lokalizacje usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 4) lokalizacja budynków:
 - a) przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do drogi wewnętrznej (teren KDW) i drogi stanowiącej własność Gminy Ełk, położonej poza granicami planu, w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
 - b) poza strefą ochronną od linii elektroenergetycznej SN,
- 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 $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, układ głównych kalenic dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogę, z której odbywa się zjazd na działkę,
- 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) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30,
- 10) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 12) zagospodarowania terenu w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej SN, podlega uzgodnieniu z jej zarządcą.

§ 11. 1. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych i ewentualnie sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego: 7 m,
- 3) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,

- 4) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację: jezdni o szerokości minimum 5 m i chodnika o szerokości minimum 1,5 m,
- 5) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,
- 6) w pasie drogowym planuje się budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny: 1MN i 2MN): 1000 m²; minimalna szerokość frontu działki jak wyżej: 20 m,
- 3) wydzielenie terenu KDW 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,
- 4) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej 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

§ 13. 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

§ 14. 1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

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

4. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, planuje się docelowo 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.

5. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

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

7. 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

§ 15. 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 i niebezpieczeństwem powodzi.

4. 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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie i oznaczoną jako teren KDW oraz przyległą do terenu objętego planem drogę stanowiącą własność Gminy Ełk.

2. 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.

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 niskiego napięcia w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozproszaniem na terenie KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej SN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii, obejmująca obszar pod linią i w odległości 7 m od jej osi, objęta zakazem realizacji budynków.

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

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu na terenie KDW. 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 rozprowadzeniem w pasie drogowym drogi wewnętrznej (teren KDW). 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 wodociagowymi, 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, w tym rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

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

§ 17. 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

§ 18. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granicy działki ewidencyjnej i istniejący w chwili sporządzania planu jej stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w §12.

Rozdział 10.

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

§ 19. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej SN, funkcjonującej do czasu ewentualnej przebudowy tej linii.

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

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12.

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

§ 21. 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

§ 22. 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

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy Ełk

Dariusz Kordyś

RADCA PRAWNY

Marcin Dębski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/2011
Rady Gminy Ełk
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), 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 Regiel (dz. nr 182/3), gmina Ełk, (tj. od dnia 27 czerwca 2011 r. do dnia 26 lipca 2011 r.) oraz w terminie do dnia 9 sierpnia 2011 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE REGIEL (DZ. NR 182/3), GMINA ELK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELK



SKALA 1:1000



LEGENDA RYSUNKU PLANU:

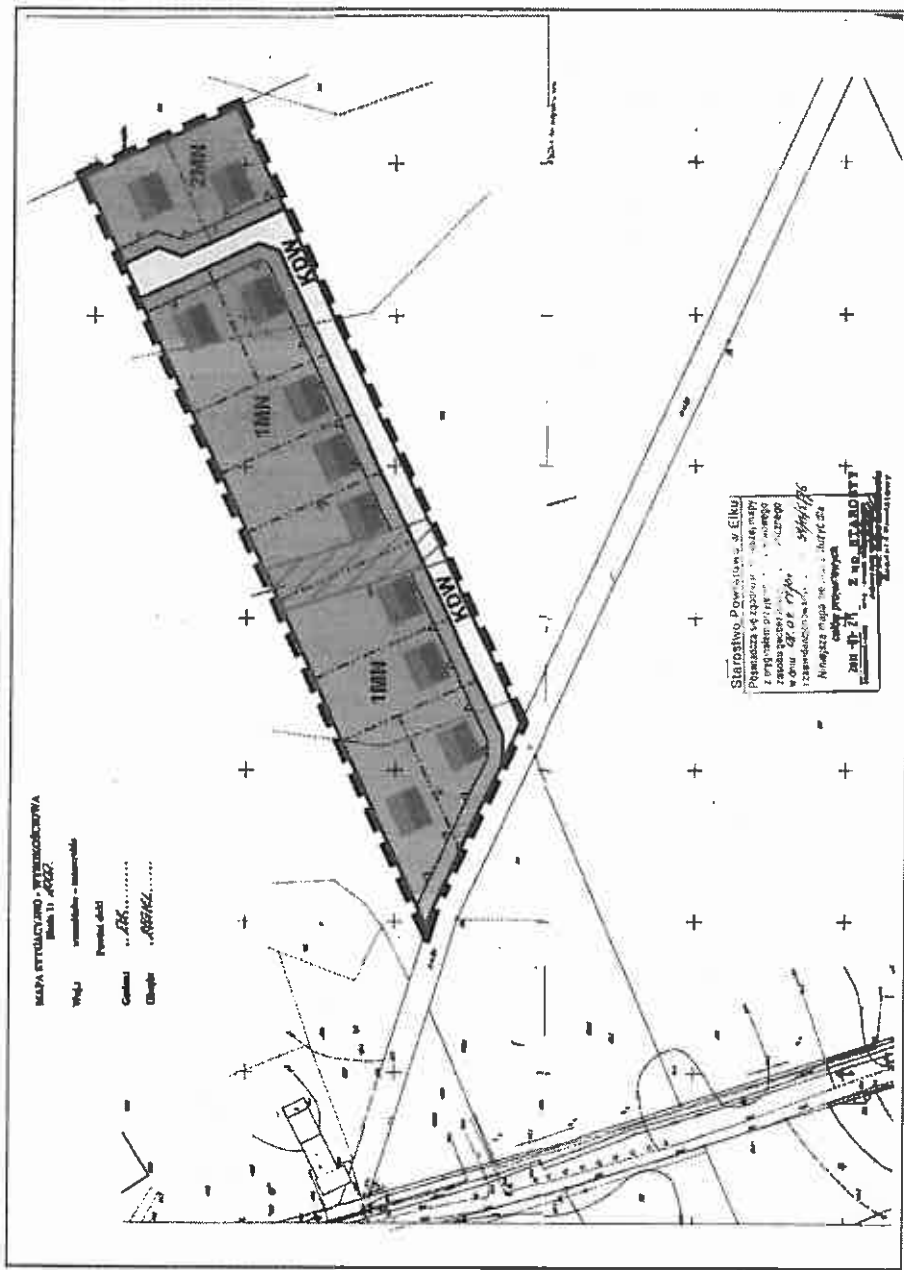
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ
 - KD/W
- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:**
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - PROJEKTOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
 - STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ/SN
- OZNACZENIA DODATKOWE:**
- POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW

LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Wody otwarte i klasa czystości jezior
- Lasy gospodarcze
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Planowane dolesienia
- Kompleksy użytków rolnych o wyższej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy
- MN mieszkalnictwo i nleuciążliwe usługi
- ML budownictwo letniskowe
- MP budownictwo pensjonatowe i hotelowe
- Granice obszarów chronionego krajobrazu
- Rezerwal przyrody „Bartosze”
- Pomniki przyrody
- Granice strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
- Granice ochrony jezior

MAPA STRUKTURALNO - WYKONAWCZA
Plan 11.402/2

Wzrosty
Wzrostki - nieokreślone
Ciepłota
Długość



Starostwo Powiatowe w Elku
Pracownia Architektury i Urbanistyki
z siedzibą w Elku, ul. Piłsudskiego 10
15-001 Elko
Kontakt: 81 74 21 11 11
www.elko.pl

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Elk

z dnia

29

w sprawie zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk w obrębie „Elk – b. POHZ”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały Rady Gminy Elk Nr LXXX/639/2010 z dnia 23 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk” - Rada Gminy Elk uchwala, co następuje

§ 1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk uchwalonym Uchwałą Nr XXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30.11.2001 r. z późn. zm., zwanym dalej „Studium” wprowadza się następujące zmiany.

1. W części tekstowej „Studium”, tom II, „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna”, Rozdział 2 „Zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej”, pozycja 2.3.28 Elk – b. POHZ zmienia się tytuł na: „Elk Osada”.

2. Dla części tekstowej jak wyżej ustala się nowe zapisy w następującym brzmieniu:

1) Granice terenu „Elk Osada” wyznaczają:

- od wschodu: linia brzegowa jeziora Elk oraz osiedle „Grunwaldzkie” położone w granicach miasta Elku, z przyległością do fragmentu drogi powiatowej Elk – Szarejki,

- od zachodu: kompleks leśny w obrębie Bartosze,

- od północy: droga krajowa Nr 16 Augustów – Elk – Olsztyn – Grudziądz,

- od południa: enklawa gruntów miejskich Elku oraz teren łąk przyległych do osiedla „Bocianie Gniazda” w obszarze gminy Elk

2) Postulowane dotychczas funkcje terenów usługi turystyczno-wypoczynkowe, sport i rekreacja, usługi handlowe i gastronomiczne oraz mieszkalnictwo jednorodzinne (w tym typu rezydencjonalnego) rozszerza się o mieszkalnictwo wielorodzinne z towarzyszącymi tej funkcji obiektami usługowymi. Utrzymuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z możliwością rezygnacji z tej lokalizacji na rzecz mieszkalnictwa wielorodzinnego

3) Cały teren „Elk Osada” położony jest w strefie Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w tej sprawie (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z 2008 r.)

4) Uwarunkowania realizacyjne

a) Szczegółowe zagospodarowanie terenu „Elk Osada” musi się odbywać w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Elk z dnia 27.10.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 191, poz. 2316 z 2003 r.) z dokonanymi później zmianami

- uchwałą Nr XXXII/306/05 z dnia 26.08.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 152, poz. 1741 z 2005 r.);

- uchwałą Nr IXL/366/2008 z dnia 31.10.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 1, poz. 4 z 2009 r.),

- uchwałą Nr LVI/479/2009 z dnia 03.07.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 127, poz. 1983 z 2009 r.)

- uchwałą Nr LXXX/653/2010 z dnia 31.08.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 170, poz. 2184 z 2010 r.)

b) Rozszerzenie dotychczasowych funkcji terenu „Elk - Osada” o mieszkalnictwo wielorodzinne wymaga kolejnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Elk z dnia 27.10.2003 r.

c) W planie jak wyżej należy ponadto

- pozostawić 80-metrowej szerokości rezerwę terenu pod ewentualny korytarz projektowanej obwodnicy miasta Elku w drodze krajowej nr 16 z ustaleniem od jej linii rozgraniczającej 150-metrowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku zaistnienia decyzji o budowie wyżej wymienionej obwodnicy drogowej po terenie nie

graniczącym z terenem osiedla „Elk - Osada” rezerwa terenu, o której wyżej mowa może być wykorzystana pod realizację obiektów o funkcjach przewidzianych w Studium

- przeprowadzić analizę obciążenia ruchem drogi powiatowej w ulicy Zamkowej określającej warunki dostępności z niej do planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami usługowymi w obszarze zwanym „Elk – Osada”.

d) Dopuszcza się przemieszczenia pomiędzy wykazanymi graficznie na rysunku „Studium” Nr 2 i w jego legendzie obiektów turystyczno-wypoczynkowych oraz terenów dla turystyki, sportu i rekreacji.

e) Realizację zagospodarowania terenu „Elk Osada” warunkuje się generalnie wyposażeniem w pełną infrastrukturę techniczną, w tym wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, elektroenergetykę i inne niezbędne do funkcjonowania terenów w nim wyznaczonych

f) Do ogrzewania budynków stosować należy wyłącznie systemy ekologiczne

g) Rozwiązania techniczne w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów muszą wykluczyć jakiegokolwiek zagrożenia dla środowiska przyrodniczego w szczególności dla jeziora Elckiego

3 W części graficznej „Studium” na rysunku Nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna” dodaje się symbol literowy „MW” oznaczający funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego – uwidocznionej w załączniku mapowym do niniejszej uchwały.

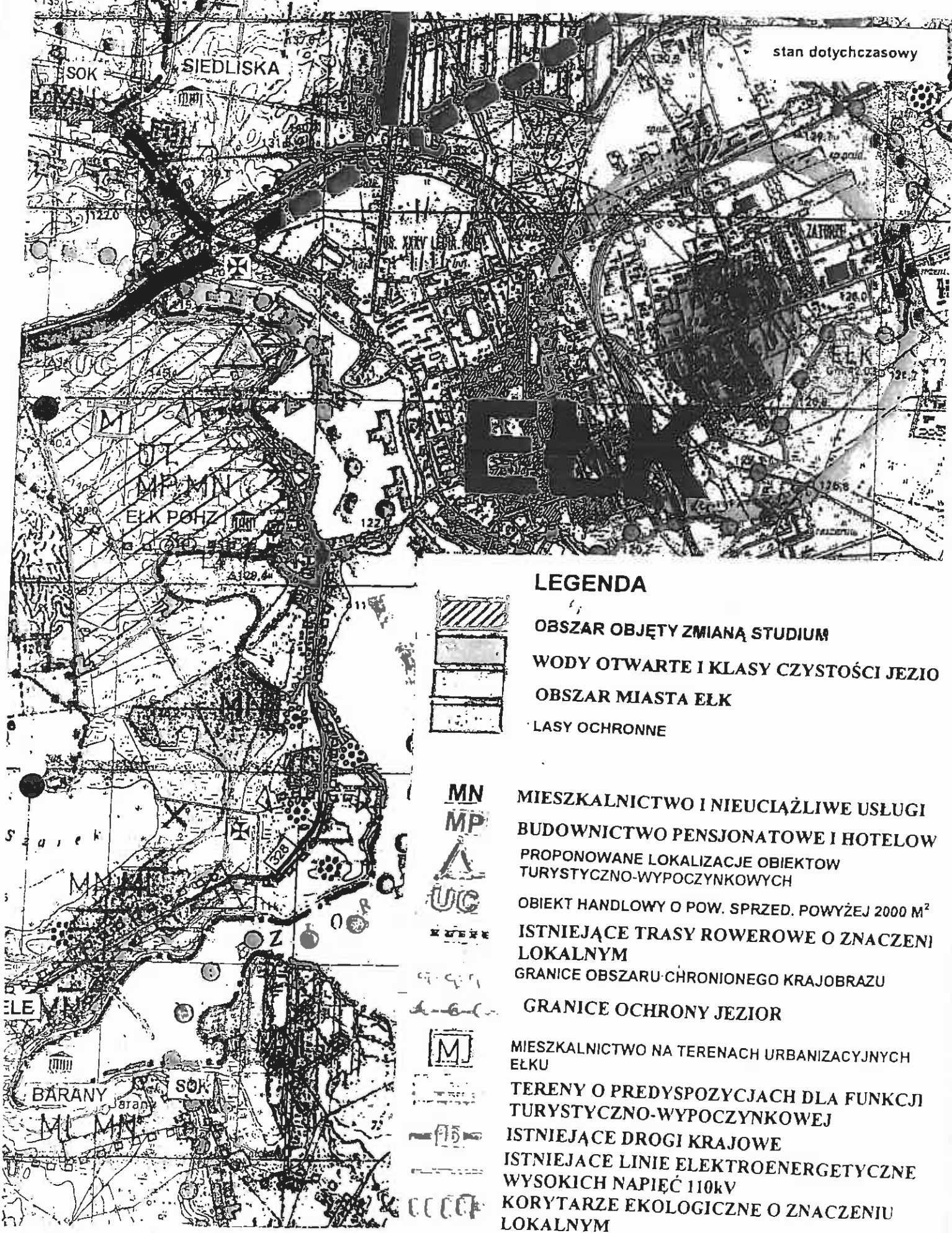
§ 2 Wprowadzone wyżej zmiany w „Studium” Gminy Elk należy uwzględnić w jednolitym tekście oraz rysunku „Studium”

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

RADCA PRAWNY
Marek Cz. Niezmiąg



LEGENDA



OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

WODY OTWARTE I KLASY CZYSTOŚCI JEZIO

OBSZAR MIASTA ELK

LASY OCHRONNE

MN

MIESZKALNICTWO I NIEUCIĄŻLIWE USŁUGI

MP

BUDOWNICTWO PENSJONATOWE I HOTELOW



PROPONOWANE LOKALIZACJE OBIEKTÓW
TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWYCH

UC

OBIEKT HANDLOWY O POW. SPRZED. POWYŻEJ 2000 M²



ISTNIEJĄCE TRASY ROWEROWE O ZNACZENIU
LOKALNYM



GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



GRANICE OCHRONY JEZIOR



MIESZKALNICTWO NA TERENACH URBANIZACYJNYCH
ELKU



TERENY O PREDYSPOZYCJACH DLA FUNKCJI
TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWEJ



ISTNIEJĄCE DROGI KRAJOWE



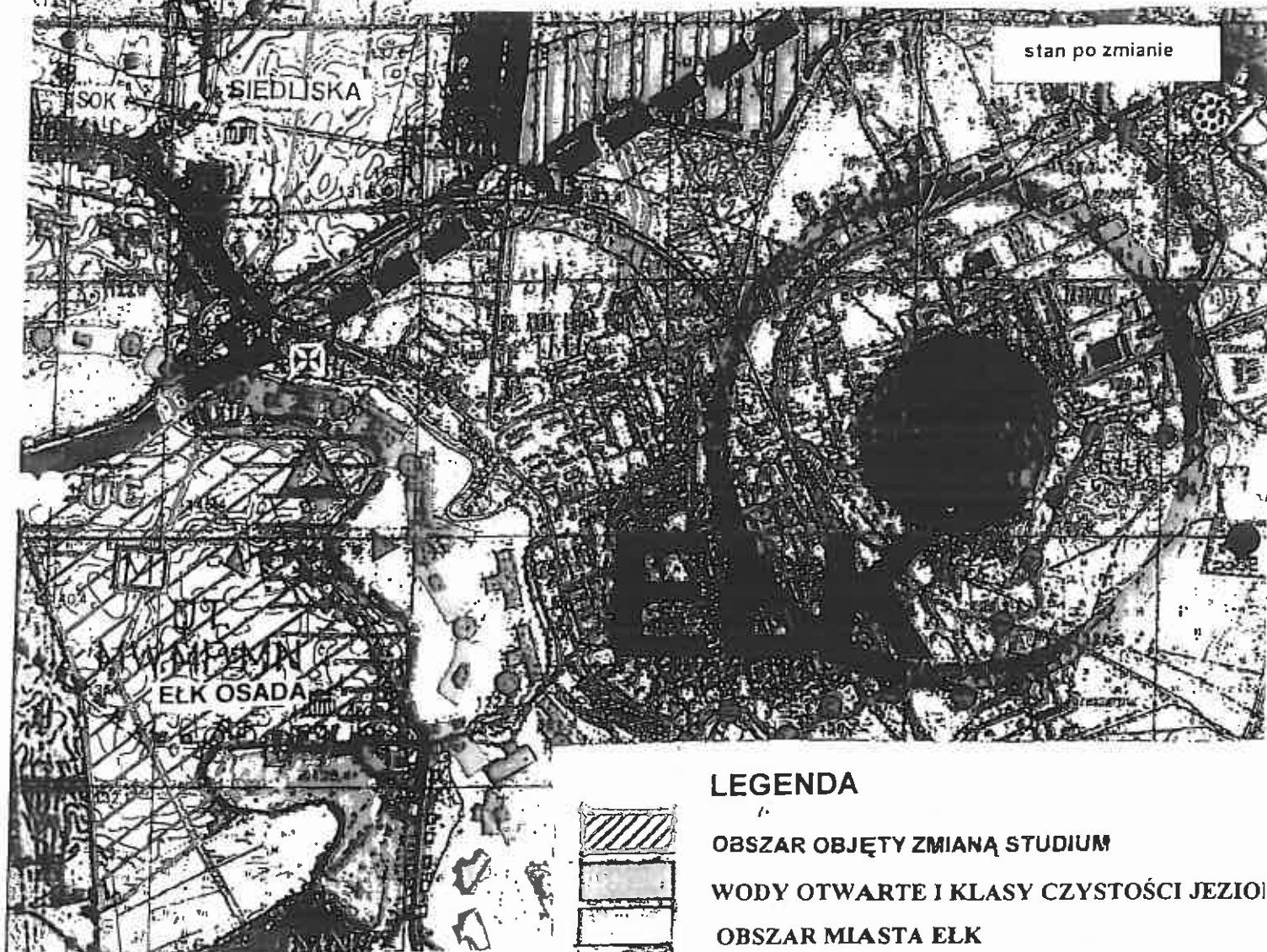
ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
WYSOKICH NAPIĘĆ 110kV



KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU
LOKALNYM



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ORAZ GMINY ELK



LEGENDA



OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

WODY OTWARTE I KLASY CZYSTOŚCI JEZIOR

OBSZAR MIASTA ELK

LASY OCHRONNE

MW

MIESZKALNICTWO WIELORODZINNE

MN

MIESZKALNICTWO I NIEUCIĄŻLIWE USŁUGI

MP

BUDOWNICTWO PENSJONATOWE I HOTELOW



PROPONOWANE LOKALIZACJE OBIEKTÓW
TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWYCH



OBIEKT HANDLOWY O POW. SPRZED. POWYŻEJ 2000 M²



ISTNIEJĄCE TRASY ROWEROWE O ZNACZENIU
LOKALNYM



GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



GRANICE OCHRONY JEZIOR



MIESZKALNICTWO NA TERENACH URBANIZACYJNYCH
ELKU



TERENY O PREDYSPOZYCJACH DLA FUNKCJI
TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWEJ



ISTNIEJĄCE DROGI KRAJOWE



ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
WYSOKICH NAPIĘĆ 110kV



KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU
LOKALNYM



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ORAZ GMINY ELK

UCHWAŁA Nr.....

Rady Gminy Elk

z dnia

3

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 48 Straduny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1; art. 29 i art. 36 ust. 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) - Rada Gminy Elk stanowi co następuje:

§ 1. 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 r. z późniejszymi zmianami uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/219/98 Rady Gminy Elk z dnia 18.06.1998 r. obejmującego teren działek o numerach ewidencyjnych: 148/2 i 149.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr LXXXI/652/2010 Rady Gminy Elk z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr 148/2 i 149 w obrębie 48 Straduny.

3. Dotychczasową treść oraz dotychczasowy rysunek planu zastępuje się w całości nowym tekstem oraz nowym rysunkiem planu.

Rozdział 1**Zasady obowiązywania planu.**

§ 2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania - stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania do planu wchodzące łącznie z wym. w § 2 elementami w zakresie dokumentacji planistycznej:

- 1) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 2) prognoza skutków finansowych uchwalonego planu.

§ 4. Celem zmiany planu są w szczególności:

- 1) umożliwienie na części terenu objętego planem a przeznaczonego pod zabudowę letniskową – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dostosowanie ustaleń planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa;
- 3) zabezpieczenie ład przestrzennego przez właściwe kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 4) ustanowienie standardów ochrony środowiska adekwatnie do określonego sposobu użytkowania i położenia terenów.

Rozdział 2**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. 1. Oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów);

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ZN.ZP.US – tereny zieleni naturalnej (ZN), zieleni urządzonej (ZP) oraz sportu i rekreacji (US);
- EE – istniejąca stacja transformatorowa;
- NO – istniejąca przepompownia ścieków;
- KD – istniejące drogi gminne;
- K – tereny ciągów pieszych;
- WS – akwen jeziora Straduńskiego przyległy do terenów objętych planem.

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;

4) zasady podziału na działki budowlane;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone planem.

2. Uwarunkowania realizacyjne.

1) Cały teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w związku z czym podlega rygorom i uwarunkowaniom określonym w § 9.1 niniejszej Uchwały.

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg nie mogą być mniejsze od 5,0 m o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3) Oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone planem dotyczą czołowego lica ściany budynku najdalej wysuniętego do drogi, nie obejmują natomiast takich elementów zewnętrznych jak: balkony, schody zewnętrzne, wykusze powyżej poziomu parteru i otwarte tarasy zewnętrzne.

4) Na każdej działce budowlanej może być wzniesiony tylko jeden budynek mieszkalny z wyjątkiem terenu w kwartale oznaczonym jako 5 MN.U, gdzie powierzchnia działek oraz dostępność z dwu dróg: 01 KD 12 i 04 KD 7,5 daje możliwość lokalizacji dwu budynków mieszkalnych.

5) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych lub garaży o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego dotyczące odległości i usytuowania budynków.

6) Dopuszcza się łączenie sąsiadujących ze sobą działek dla uzyskania większej powierzchni nieruchomości.

7) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym ulokowanym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów. Dopuszcza się zabudowę parterową (jedna kondygnacja naziemna bez poddasza użytkowego oddzielonego stropem o ile ustalenia w numerycznie oznaczonych kwartałach funkcjonalnych nie stanowią inaczej).

8) Wysokość przyziemia budynków maksimum do 0,80 m nad przyległym terenem od strony głównego wejścia do budynków.

9) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem do niej podobnym pod warunkiem, że jego koloryt będzie komponował się z otaczającym krajobrazem.

10) Postulowane nachylenie połaci dachowej 45°. Dopuszcza się nachylenie mniejsze w granicach 30 – 45° o ile podyktowane to będzie wysokimi walorami architektonicznymi projektowanego budynku. Dopuszcza się także dachy mansardowe i wynikający z tego inne niż podane wyżej kąty nachylenia części połaci dachowych.

11) Zaleca się, aby w architekturze, konstrukcji i detalu architektonicznym projektowanych budynków wyrażać tradycje budownictwa w regionie mazurskim.

12) Do czasu realizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się wykorzystanie terenu działek dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych w postaci namiotów lub kempingowej przyczepy samochodowej. Zakazuje się ustawiania barakowozów służących celom letniskowym.

13) Ewentualne ogrodzenia działek nie mogą przekraczać wysokości 1,80 m. Na konstrukcję ogrodzeń należy stosować kamień lub cegłę klinkierową; na opierzenia – sztachety drewniane lub pręty stalowe. Wyklucza się siatkę drucianą oraz ostre górne zwieńczenia z ostro zakończonych elementów.

14) Wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe: 01 KD 12, 02 KD 10, 03 KD 10, 04 KD 7,5 pozostają bez zmian.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 6. Zasady realizacji zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
1 MN 4 MN 6 MN	Tereny do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do przyległych dróg minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.
2 MN 3 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadujące z drogą powiatową nr 1857 N. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców sąsiednich działek w formie wbudowanej lub dobudowanej do części mieszkalnej budynku a także jako wolno stojących o ile warunki techniczne Prawa Budowlanego zostaną zachowane. Zasadnicza dostępność komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonej 01 KD 12. Dla ewentualnych obiektów usługowych dopuszcza się bezpośrednią dostępność z wymienionej wyżej drogi powiatowej za zgodą i na warunkach Powiatowego Zarządu Dróg w Elku. Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej min. 20,0 m, od drogi gminnej 01 KD 12 min. 6,0 m.
5 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualnymi obiektami usługowymi nieuciążliwymi dla środowiska – w formie dobudowanej do części mieszkalnej budynków lub wolnostojącej o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego w sprawie odległości i usytuowania budynków. Pozostałe uwarunkowania według ustaleń w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały. Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg po minimum 6,0 m.
7 MN 8 MN	Tereny działek przekształconych z funkcji letniskowej na funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego. Możliwość adaptacji istniejącej zabudowy. Projektowaną zabudowę należy kształtować według uwarunkowań realizacyjnych ustalonych w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały. Nieprzekraczalne linie zabudowy 100,0 m od linii brzegowej jeziora Straduńskiego oraz minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg 02 KD 10 i 04 KD 7,5. Ze względu na stosunkowo małe powierzchnie działek dopuszcza się ich ewentualne powiększenie do 1000 m ² za zgodą Wójta Gminy Elk – bez konieczności zmiany niniejszego planu. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży w formie połączonej z budynkiem mieszkalnym o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego. Dopuszcza się bliźniacze usytuowanie budynków przy granicy dwu sąsiadujących ze sobą działek.
9 ZN ZP US	W stanie istniejącym teren zieleni naturalnej do wykorzystania w całości lub w części na cele sportowo-rekreacyjne włącznie z plażą przy ogólnodostępnym kąpielisku. Teren należy wzbogacić grupami drzew o zróżnicowanych wysokościach i zróżnicowanych koronach. Zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy.
10 EE	Teren istniejącej stacji transformatorowej.
11 NO	Istniejąca przepompownia ścieków. Dopuszczalne jej przesunięcie w przypadku powiększenia terenu działki o numerze ewidencyjnym 580/54.
01 KD 12	Istniejąca droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m w tym 6,0 m jezdni i dwustronne ciągi pieszce po 3,0 m każdy – w planie pozostaje bez zmian.
02 KD 10 03 KD 10	Istniejące drogi gminne jako wewnętrzne dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m w tym jezdni 6 m i obustronne ciągi pieszce po 2,0 m każdy.
04 KD 7,5	Teren istniejącej gminnej wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 m, w tym jezdni 5,0 m i jednostronny chodnik o szerokości 2,0 m po stronie obsługującej tereny oznaczone jako 7 MN i 8 MN. Pozostaje bez zmian.
05 K 06 K	Tereny istniejących ciągów pieszych o nawierzchni trawiastej. Szerokość w liniach rozgraniczających po 3,0 m.

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 7. 1. Dostępność komunikacyjna dla terenów objętych zmianą planu poprzez sieć istniejących wewnętrznych dróg dojazdowych połączonych dwoma włączeniami drogi oznaczonej jako 01 KD 12 z drogą powiatową nr 1857 N Straduny – Połom.

2. Wszystkie drogi o nawierzchniach utwardzonych.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone zostały w ustaleniach dla poszczególnych kwartałów funkcjonalnych w § 6 niniejszej uchwały.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów kołowych każdy z właścicieli działek zabezpieczy w obszarze własnej nieruchomości licząc po minimum 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku dodatkowej funkcji usługowej – 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni lokalu usługowego.

Rozdział 5
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach ustalonych z zarządcą tej sieci.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą tej sieci.

3. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach określanych przez Rejon Energetyczny w Elku indywidualnie dla każdego z odbiorców.

4. W obszarze objętym planem nie występują sieci telekomunikacyjne. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telefonicznej na zasadach określonych przez właściwy terenowo oddział Telekomunikacji Polskiej S.A. lub innego operatora sieci telekomunikacyjnej o ile taki zaistnieje w obszarze objętym planem.

5. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie ujętych w niniejszym planie – w tym także urządzeń telefonii komórkowej bez obowiązku dokonywania w nim zmian.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 9. 1. Cały teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, wobec czego podlega rygorom i uwarunkowaniom ustalonym w Rozporządzeniu Nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19.12.2008 r. w tej sprawie (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 198, poz. 3105:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 3) wykonywania prac ziemnych Iwale zniekształcających rzeźbę terenu.
- 4) wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy w pasie 100,0 m od linii brzegowej jeziora Straduńskiego.

2. W obszarze objętym niniejszym planem zakazuje się ponadto:

- 1) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni komunikacyjnych, kołowych i pieszych;
- 2) składowania odpadów stałych w miejscach na ten cel nieprzystosowanych;
- 3) przekraczania norm hałasu dopuszczalnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosownie do przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska i przepisów wykonawczych do niej.

3. Nakazuje się:

1) do ogrzewania budynków stosować należy wyłącznie paliwa i systemy ekologiczne nie powodujące zanieczyszczenia atmosfery.

2) objęcie obszaru wsi w granicach określonych w planie zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;

4. Dopuszcza się wprowadzanie do gruntu poprzez tereny biologicznie czynne ścieków pochodzących z opadów atmosferycznych – do czasu wyposażenia wsi w urządzenia kanalizacji deszczowej.

5. W obszarze objętym planem nie występują użytki rolne klasy III oraz użytki leśne wymagające przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Akceptuje się dokonane wcześniej podziały geodezyjne gruntów.

7. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania gruntów, dopuszcza się natomiast łączenie przyległych do siebie działek dla uzyskania większej powierzchni nieruchomości.

8. W obszarze objętym zmianą planu, na pograniczu kwartałów funkcjonalnych oznaczonych jako 7 MN i 9 ZN.ZP.US przy granicy działki o numerze ewidencyjnym 580/74 znajduje się stanowisko archeologiczne z okresu średniowiecza zarejestrowane pod numerem 15 AZP 21-78/26, w związku z czym obowiązują niżej wyszczególnione uwarunkowania:

- 1) w przypadku realizowania inwestycji prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, których wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu;
- 2) w przypadku inwestycji liniowych, w tym ogrodzenia działek wymienione wyżej w punkcie 1) badania sondażowe wymagać będą bezwzględnie uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie – Delegatura w Elku (19-300 Elk, ul. Mickiewicza 11);
- 3) zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Elk.

Rozdział 7
Ustalenia w zakresie ładru przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 10. 1. Zapewnienie ładru przestrzennego i właściwe kształtowanie zabudowy w symbiozie z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.

2. Przestrzegać należy ściśle zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalonych planem.

1) Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów, wzbogacających ich wyraz architektoniczny.

2) Zakazuje się stosowania dachów płaskich.

3. Zakazuje się wykonywania wysokich parterów w budynkach mieszkalnych i rekreacji indywidualnej, ponad ustalone w § 5 ust. 2 pkt. 9.

4. W obszarze poszczególnych działek budowlanych co najmniej 20% powierzchni należy zadrzewić, w tym po kilka wysokich drzew, o szeroko rozwiniętych koronach.

5. Wzdłuż wszystkich ulic (dróg) w części działek do nich przylegających zaleca się zasadzić drzewa o niskich, nie rozwijających się szeroko koronach.

6. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny osuwiskowe ani zalewowe.

Rozdział 8
Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 500m².

2. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy jako stosunek powierzchni zabudowanych na działce do jej ogólnej powierzchni:

1) dla działek przyległych do terenów nadjeziornych w granicach dopuszczalnej zabudowy max. 50%;

2) dla działek o powierzchni do 1000 m² – do 30%;

3) dla pozostałych działek bez funkcji usługowej – do 20%;

4) dla działek z dodatkową funkcją usługową – do 40%.

3. Długość elewacji frontowych ustala się następująco:

1) dla działek o długości frontu do 18,0 m – max. 10 do 11 m;

2) dla działek jak wyżej lecz zabudowanych bliźniaczo – max. 14 m;

3) dla działek o długości frontu do 25,0 m – do 17 – 18 m;

4) dla działek o długości frontu powyżej 25,0 m – do 18 m;

5) dla działek jak wyżej lecz z dodatkową funkcją usługową – do szerokości pomniejszonej o 7 – 8 m z zachowaniem warunków technicznych określonych w Prawie Budowlanym.

4. Całkowitą wysokość budynków (od poziomu terenu do kalenicy) ustala się następująco:

1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej – 10,0 m do 10,50 m;

2) dla budynków o funkcji mieszkalno-usługowej – do 11,0 m.

Uwaga.

W przypadku poddasza ze ścianką kolankową wysokość od poziomu terenu do okapu zwiększyć można odpowiednio o wysokość tej ścianki.

5. Ustala się wskaźniki procentowe powierzchni terenów biologicznie czynnych działek jako stosunek części terenu działek trwale zagospodarowanych zielenią lub wodami do całego arealu działki.

1) dla działek w kwartałach funkcjonalnych: 7 MN i 8 MN – 65 do 70%;

- 2) dla działek o funkcji wyłącznie mieszkaniowej o powierzchni do 1200 m² – około 60%;
- 3) dla działek mieszkalno – usługowych w kwartale 5 MN.U – minimum 60%;
- 4) dla działek o funkcji mieszkaniowej z ewentualna funkcja usługową w kwartałach 2 MN i 3 MN – minimum 50%.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem

- § 12. 1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania gruntów.
2. W kwartale funkcjonalnym 5 MN.U dopuszcza się wtórny podział działek z możliwością zabudowy każdej z nich z zachowaniem uwarunkowań realizacyjnych określonych w § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.
3. W obszarze objętym planem ustala się tereny publiczne w kwartale oznaczonym jako 9 ZN.ZP.US.

Rozdział 10

Pozostałe ustalenia

- § 13. W obszarze objętym planem nie ustala się terenów publicznych.
- § 14. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku zbycia nieruchomości ustala się w wysokości 25%.
- § 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.
- § 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
- § 17. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Elk.

Przewodniczący Rady

RADCA PRAWNY
Mariusz Ozmian

Załącznik Nr 2
do uchwały
Rady Gminy Elk
z dnia

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 48 Straduny, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane., w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Kordyś

Załącznik Nr 3
do uchwały
Rady Gminy Elk
z dnia

- 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 48 Straduny jest zgodna 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 późn. zm.**
- 2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 48 Straduny (tj. od dnia 06.06.2011r. do dnia 05.07.2011r.) oraz w terminie do dnia 19.07.2011r. nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu.**

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Kordyś

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Sajzy obejmującego działkę o nr ewid. 82/6 Gmina Ełk

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sajzy, obejmującego działkę o nr ewid. 82/6, gmina Ełk, na terenie określonym w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. Celem sporządzenia planu miejscowego jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę (alternatywnie lub łącznie): mieszkaniową jednorodzinną oraz rekreacji indywidualnej.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać w szczególności ustalenia wynikające z treści art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

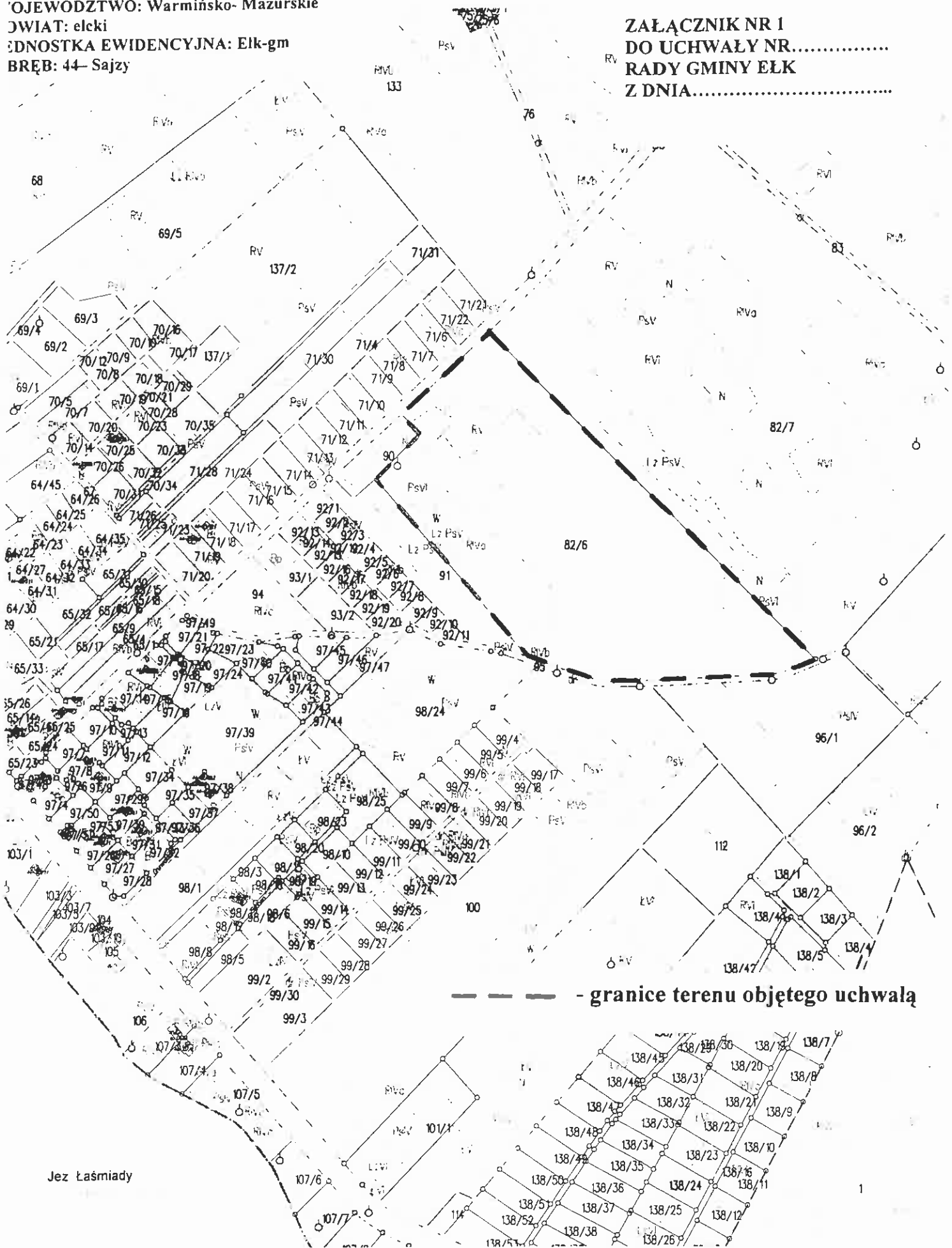
Dariusz Kordyś

RADCA PRAWNY
Mariusz Oszmian

KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1 : 5 000

WOJEWÓDZTWO: Warmińsko- Mazurskie
GMIANA: elcki
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: Elk-gm
BRĘB: 44- Sajzy

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY ELK
Z DNIA.....



----- - granice terenu objętego uchwałą

Jez Łaśmiady

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Płociczno

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gmina Ełk, w obrębie Płociczno, obejmującego działki o nr ewid. 135/1, 135/2, 137/2, określonego w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. Celem sporządzenia planu miejscowego jest w szczególności przeznaczenie terenu pod eksploatację kruszyw naturalnych.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać obowiązkowo ustalenia wynikające z treści art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

.....

RADCA PRAWNY
Mariusz Oszmian

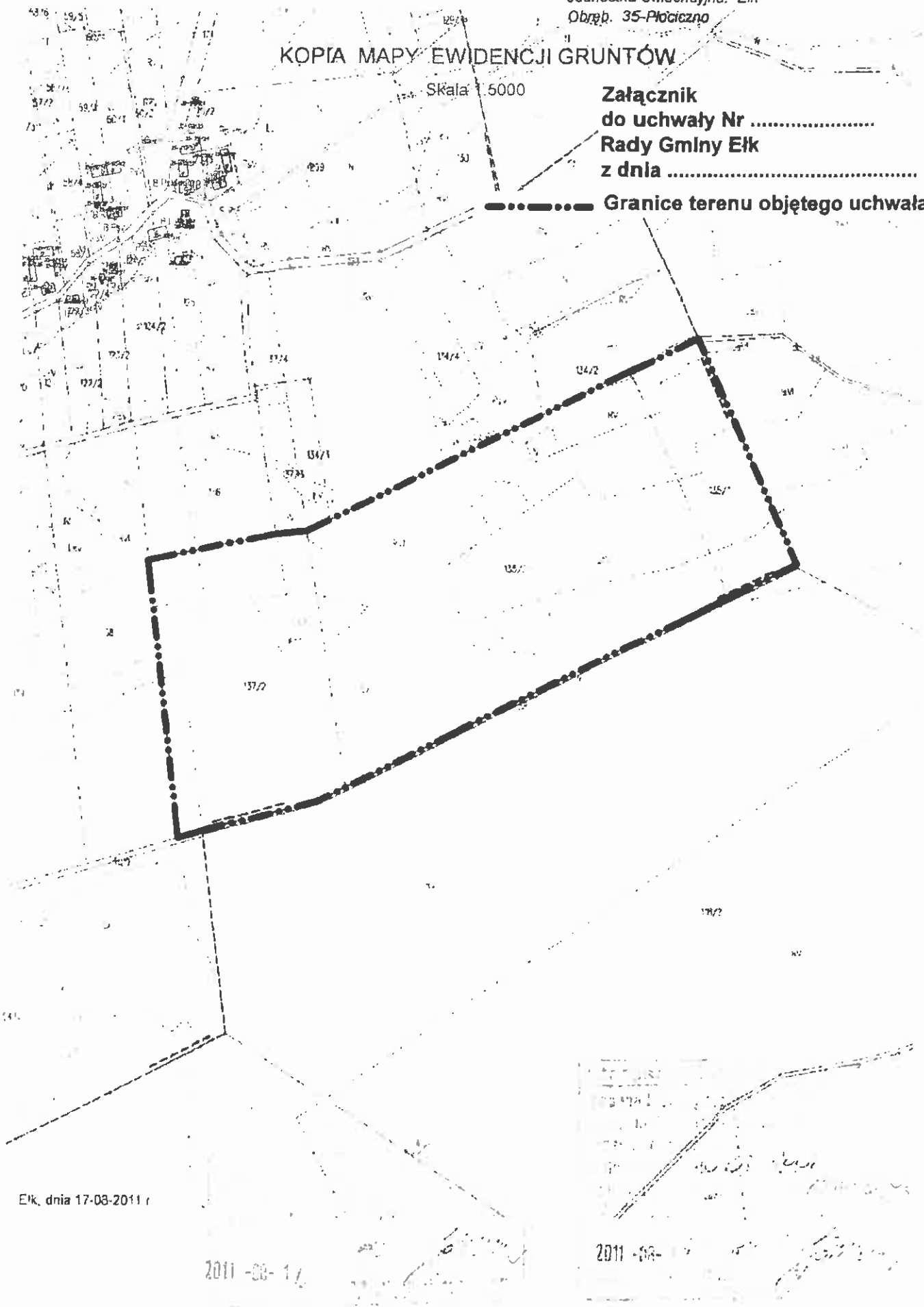
Województwo. WARMIŃSKO - MAZURSKIE
Powiat: ełcki
Jednostka ewidencyjna. Ełk
Obręb. 35-Płociczno

KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW

Skala 1:5000

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia

----- Granice terenu objętego uchwałą



Ełk, dnia 17-08-2011 r

2011-08-17

2011-08-17