

UCHWAŁA NR XLVI/461/2006
RADY GMINY EŁK
z dnia 24 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, obejmującego działki o nr 3 i 35/1, Gmina Ełk

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 177, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz 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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, obejmującego działki o nr 3 i 35/1, Gmina Ełk, w skład którego wchodzi dwa obszary oddzielone drogą gminną Nr 177004N relacji Malinówka – Straduny: jeden obejmujący działkę nr 3, którego granice określono po granicach tej działki i drugi obejmujący działkę nr 35/1, którego granice określono po granicach tej działki, o ogólnej powierzchni 5,7100 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:2000 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 XXXII/308/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o nr ewid. 3 i 35/1, położonego w obrębie Malinówka, Gmina Ełk.

§ 3. Plan miejscowy 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.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, stanowią grunty rolne i nieużytki, o łącznej powierzchni 5,7100 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RV – pow. 2,8900 ha, RVI – pow. 1,0800 ha, PsIV – pow. 0,1800 ha i N – pow. 1,5600 ha

§ 5. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

- 1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego,
- 2) ograniczenia związane z ochroną wód i krajobrazu Jeziora Straduńskiego.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
- 3) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 4) **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**,
- 5) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) **tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja**, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

§ 7. 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 – ściśle określone,
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – postulowane powinny być uściślone na etapie podziału nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z ustaleń planu.

§ 8. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 9. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) 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.).

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z obiektami budowlanymi służącymi ich obsłudze: budynki gospodarcze, budynki garażowe, dojazdy, miejsca parkingowe, przyłącza sieciowe itp.

§ 11. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3ZI**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji izolacyjnej – ochronnej przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

§ 12. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **4KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów budowlanych.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **5ML**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej wraz z obiektami budowlanymi służącymi ich obsłudze.

§ 14. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **6ZP i 7ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji ochronnej i rekreacyjnej, zakwalifikowany do terenów dostępu do wód publicznych.

§ 15. 1. Ustala się infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **8K**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących (w tym z pomieszczeniami garażowymi) z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych w głębi działek,
 - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg tj:
 - w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej 4KDW,

- w odległości min. 15 m od aktualnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej relacji Malinówka - Straduny,
- b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- c) szerokość elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony frontu działki w przedziale od 8 m do 12 m,
- d) 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 – 6 m,
- e) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przedziale $35^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- f) zalecany układ głównych kalenic dachowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w przybliżeniu prostopadły do pasa drogowego drogi wewnętrznej (4KDW); dla budynków gospodarczych i garażowych w przybliżeniu prostopadły lub równoległy do pasa drogowego przyległej drogi wewnętrznej (4KDW),
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej w kwartale 1MN i 2 MN lub jednocześnie w kwartale 2MN i 3ZI, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu - maksymalny 0,30,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 5) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

§ 17. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3ZI:

- 1) teren o funkcji ochronnej przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, predysponowany do zagospodarowania zielenią niską i średnią,
- 2) istnieje możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem braku kolizji z istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną 15 kV,
- 3) ze względu na oddziaływanie pól elektromagnetycznych, zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 7,5 od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn, obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku dla osób starszych,
- 4) granica kwartału 3ZI pokrywa się z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, ustalona dla kwartału 2MN.

§ 18. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4KDW:

- 1) droga wewnętrzna przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej 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) 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,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 19. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5ML:

- 1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku, w formie budynków wolno stojących:
 - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości min. 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni; odsunięcie budynku w głąb działki maksymalnie na 4 m od linii zabudowy jw.,

- b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- c) szerokość elewacji budynków rekreacji indywidualnej od strony frontu działki w przedziale od 8 m do 12 m, przy zachowaniu określonych przepisami prawa odległości od granic działek sąsiednich,
- d) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $35^{\circ} \div 50^{\circ}$,
- e) układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu równoległy do pasa drogowego drogi gminnej,
- f) wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 9 m,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wbudowanych lub przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny,
- 3) na każdej działce dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, służącego obsłudze budynku rekreacji indywidualnej, przy ograniczeniu jego wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu - do 6,0 m, zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą o nachyleniu połaci od 30° do 45° , pod warunkiem zachowania wymogów pkt 4,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej jednocześnie w kwartałach 5ML i 6ZP - do 0,20,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- 6) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń,
- 7) lokalizacja obiektów budowlanych przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do Jeziora Straduńskiego.

§ 20. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6ZP i 7ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych związanych z wypoczynkiem nad wodą (teren zakwalifikowany do terenów dostępu do wód publicznych) – w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani, jeżeli zostanie wykazany brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione w danym obszarze ekosystemy i krajobraz,
- 4) wyznacza się miejsce ogólnodostępnego kąpieliska w kwartale 7ZP,
- 5) zabrania się parkowania samochodów,
- 6) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych,
- 7) wprowadza się zakaz grodzienia kwartału 7ZP od strony jeziora i drogi gminnej.

§ 21. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonych na rysunku planu symbolem 8K:

- 1) teren przeznaczony do lokalizacji przepompowni ścieków,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z planowaną lokalizacją przepompowni ścieków.

§ 22. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości, dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną, oznaczona symbolem 4KDW,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym położonej jednocześnie w kwartałach 2MN i 3ZI, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu: – 900 m^2 ; minimalna szerokość frontu działki jw. – 20 m z możliwością zmniejszenia przy skrzyżowaniu dróg (ze względu na konieczność zachowania kąta widoczności),
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej, położonej jednocześnie w kwartałach 5ML i 6ZP, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu: 3000 m^2 ; minimalna szerokość frontu działki jw. – 20 m.
- 4) prowadzenie linii podziałowych przy wydzielaniu działek jw. w przybliżeniu prostopadle i równoległe do pasa drogowego drogi wewnętrznej 4KDW i odcinkowo tj. w kwartale 5ML w przybliżeniu równoległe do drogi gminnej relacji Malinówka – Straduny, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek i ewentualnego poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej.

- 6) w przypadku połączenia działek i ich nowym podziale należy zachować wymogi jw.,
- 7) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych ujętych w planie - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 8) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – 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

- § 23.** 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
2. Obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.
 3. Zakaz stosowania płaskich dachów.
 4. W wykończeniach budynków wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych.
 5. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.
 6. Preferowane pokrycie dachów tradycyjną czerwoną dachówką. Zakaz stosowania innych pokryć dachowych niż dachówka lub materiał ją imitujący w kolorze czerwieni lub brązu.
 7. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej teren z wyjątkiem omówionym w ust. 8, pkt 1 i 2.
 8. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - 2) wprowadza się zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegowej jeziora, celem umożliwienia swobodnego przejścia wzdłuż jego brzegu,
 - 3) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 1,6 m licząc od poziomu terenu,
 - b) zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 24. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

2. W sąsiedztwie terenu objętego planem zlokalizowane jest Jezioro Straduńskie. Jezioro Straduńskie do linii brzegowej jeziora, zgodnie z uchwałą Nr XI/61/03 Rady Powiatu w Ełku z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie ograniczenia lub zakazu używania jednostek pływających na wybranych akwenach wodnych powiatu (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 81, poz. 1162) objęte jest „strefą ciszy” tj. wprowadzono na nim zakaz: używania silników spalinowych do napędu jednostek pływających, pływających pojazdów mechanicznych o napędzie spalinowym oraz instalowania i używania urządzeń nagłaśniających poza pomieszczeniami tych jednostek powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu 45 dB IN.

3. Wprowadza się zakaz niszczenia lub uszkodzenia strefy przybrzeżnej i brzegu jeziora Straduńskiego oraz gruntów pod jego wodami.

4. Teren objęty planem miejscowym położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 217 - Pradolina rzeki Biebrza.

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

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) i tereny zieleni urządzonej (ZP) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.

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

gminnego \varnothing 160, zrealizowanego w pasie drogowym drogi gminnej relacji Malinówka - Straduny, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci, z wykorzystaniem sieci projektowanej w pasie drogowym drogi wewnętrznej 4KDW.

5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych przewiduje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Ełckiej w oparciu o lokalny system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Lokalizacja kolektora kanalizacji sanitarnej, służącego obsłudze terenu objętego planem, w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW i w pasie drogowym drogi gminnej relacji Malinówka - Straduny. Lokalizację przepompowni ścieków planuje się w kwartale 8K. Inna niż wyżej wymieniona lokalizacja przepompowni ścieków nie powoduje konieczności zmiany planu, pod warunkiem braku naruszenia jego ustaleń.

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

Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej – 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 takie 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 w pasie drogowym drogi wewnętrznej (4KDW).

9. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem braku naruszenia jego ustaleń.

10. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

11. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z budową systemów kanalizacyjnych. Przepis aktualnego art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) o treści: „w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ochronę środowiska”, stosuje się odpowiednio.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 29. 1. Na terenie objętym planem zabrania się sytuowania reklam w szpalerach drzewach oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron.

2. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 9

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

§ 30. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 22.

Rozdział 10

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

§ 31. 1. Ze względu na oddziaływanie pól elektromagnetycznych, zakazuje się lokalizacji w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, usytuowanej w kwartale 3ZI, obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, placów zabaw dla dzieci, miejsc wypoczynku dla osób starszych.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 32. Oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

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

§ 33. 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

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 3 %.

Rozdział 14

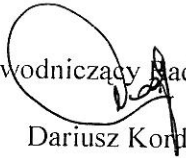
Ustalenia końcowe

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

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

§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ełk.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk


Dariusz Korpiś

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVI/461/2006
Rady Gminy Elk
z dnia 24 października 2006 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, obejmującego działki o nr 3 i 35/1, Gmina Elk jest zgodny 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, obejmującego działki o nr 3 i 35/1, Gmina Elk (tj. od dnia 04.09.2006 r. do dnia 02.10.2006 r.) oraz w terminie do dnia 17.10.2006 r. (15 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, obejmującego działki o nr 3 i 35/1, Gmina Elk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Elk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.


Przewodniczący Rady Gminy Elk
Dariusz Korczyński