

# UCHWAŁA NR XXVIII/254/2005

## RADY GMINY EŁK

z dnia 31 marca 2005 roku

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych 13/5, 13/13, 13/2.

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), 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) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, obejmujący grunty o numerach ewidencyjnych 13/5, 13/13, 13/2, o ogólnej powierzchni 3,0705 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 XVI/133/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 26 lutego 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, obejmującego grunty o nr geod. 13/2, 13/13, 13/5.

§ 3. W ustaleniach planu uwzględniono postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm. Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium jw.

#### Rozdział 1

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

§ 4. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne, leśne i drogi o łącznej powierzchni 3,0705 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego (powierzchnia 2,9505 ha ) i gleb pochodzenia organicznego (powierzchnia 0,1200; gleby mułowotorfowe) o następującej strukturze: RIVa – pow. 2,6488 ha, RIVb – pow. 0,1417 ha, PsIV – pow. 0,0900 ha, LsIV – pow. 0,0300 ha, dr – pow. 0,1600 ha.

§ 5. 1. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR.VIII.7711-1/62/04 z dnia 10 stycznia 2005 r., przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 2,8805 ha gruntów rolnych, wchodzących w skład działek nr 13/2, 13/13, o następującej strukturze:

- a) RIVa – pow. 2,6488 ha,
- b) RIVb – pow. 0,1417 ha,
- c) PsIV – pow. 0,0900 ha.

2. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR.VIII.6112/25/04 z dnia 10 stycznia 2005 r., przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,0300 ha gruntów leśnych, wchodzących w skład działki nr 13/2, o następującej strukturze: LsIV- pow. 0,0300 ha.

§ 6. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz określenie przestrzennych form ochrony wód Jeziora Selmęt Wielki.

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 Jeziora Selmęt Wielki,

- 3) ograniczenia wynikające z występowania gleb mułowo-torfowych w strefie przybrzeżnej jeziora Selmęt Wielki.

§ 7. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 3) **tereny zieleni rekreacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR
- 4) **tereny dróg i dojazdów wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,

§ 8. 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.

§ 9. 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,

§ 10. 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:**

§ 11. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN i 2 MN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o przeznaczeniu podstawowym do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- 2) teren o przeznaczeniu dopuszczalnym do zabudowy budynkami gospodarczymi, związanymi z obsługą przeznaczenia podstawowego,
- 3) w kwartale 2MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, posiadających pokoje do wynajęcia, ze świadczeniem klientom całodziennego wyżywienia, traktowanych jako zabudowa przeznaczenia podstawowego oraz obiektów budowlanych do przechowywania sprzętu wodnego i jego obsługi technicznej, traktowanych jako zabudowa przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 12. 1. **Ustala się tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem 3ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji ochronnej w szczególności wód i krajobrazu Jeziora Selmęt Wielki.

§ 13. 1. **Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem 4ZR.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji ochronnej i rekreacyjnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą.

§ 14. 1. **Ustala się tereny dróg i dojazdów wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem 5KDW, 6KDW i 7KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

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

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

§ 15. **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących,
  - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 6KDW i 7KDW, zgodnie z ustaleniami § 19, pkt 6,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia

- głównych połaci  $35^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
- d) układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu równoległy do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6KDW,
  - e) maksymalna wysokość kalenicy dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 9 m,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wbudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny,
  - 3) realizacja budynków gospodarczych z zasadą lokalizacji ich w głębi działki,
  - 4) realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki maksymalnie 0,20,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki.

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych, posiadających pokoje do wynajęcia w formie budynków wolno stojących,
  - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW, zgodnie z ustaleniami § 19, pkt 7,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci  $35^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
  - d) maksymalna wysokość kalenicy dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 9 m,
- 2) realizacja obiektów gospodarczych, związanymi z obsługą przeznaczenia podstawowego w tym obiektów i urządzeń związanych z uprawianiem sportów wodnych jak: hangar, warsztat itp. o maksymalnej wysokości obiektu – 6,0 m,
- 3) realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu maksymalnie 0,40,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wbudowanych i przybudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny.

**§ 17. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3ZP:**

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką wprowadzając gatunki rodzime, zachowując minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) wprowadza się obowiązek utrzymania zadrzewienia strefy przybrzeżnej Jeziora Selmęt Wielki, z dopuszczeniem wycinki i przesadzenia pojedynczych drzew,
- 3) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych i realizację urządzeń związanych z wypoczynkiem nad wodą, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym,
- 4) przewiduje się realizację urządzeń rekreacyjnych (np. place zabaw dla dzieci, miejsca grilowania itp.) z zakazem realizacji obiektów kubaturowych oraz z zakazem realizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją terenu,
- 5) przewiduje się realizację urządzeń terenowych służących obsłudze użytkowników jak: boisko do siatkówki, kort tenisowy, pole biwakowe, miejsca wypoczynku itp. z zachowaniem min. 50 m odległości od linii brzegowej jeziora Selmęt Wielki,
- 6) zabrania się parkowania samochodów.

**§ 18. Ustalenia dla terenów zieleni rekreacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4ZR:**

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską i średnią wprowadzając gatunki rodzime, zachowując minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) wyznacza się miejsce ogólnodostępnego kąpieliska i ewentualnej przystani wodnej, wspólne dla całego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN,
- 3) zabrania się parkowania samochodów,
- 4) przewiduje się urządzenie ciągu pieszego i plaży.

**§ 19. Ustalenia dla terenów dróg i dojazdów wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KDW, 6KDW i 7KDW:**

- 1) drogi wewnętrzne przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW, spełniająca w szczególności rolę dojazdu do terenów zieleni rekreacyjnej (4ZR), z możliwością urządzenia na niej wyłącznie ciągu pieszego, a w przypadku projektowana z niej obsługi komunikacyjnej działek w kwartale 2MN, zakończona placem manewrowym,
- 3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 6KDW, zakończona placem manewrowym o wymiarach min. 20m x 20m,
- 4) zalecana szerokość pasa drogowego – 7 m,
- 5) minimalna szerokość wydzielanego pasa drogowego – 5 m, pod warunkiem urządzenia drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- 6) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
  - a) jezdni,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy pasa drogowego.

**§ 20. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:**

- 1) dla kwartału 1MN - każda z wydzielanych działek musi mieć bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6KDW, minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 2) dla kwartału 2MN – każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KDW lub 6KDW, w tym również poprzez wydzieloną dodatkową drogę wewnętrzną w kwartale 2MN, o szerokości pasa drogowego minimum 5 m; minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę - 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 3) podziały geodezyjne nieruchomości położonych w kwartale 3ZP należy dokonywać w powiązaniu z podziałami nieruchomości położonych w kwartale 2MN; nie przewiduje się wydzielenia samodzielnych działek w kwartale 3ZP.

#### **Rozdział 4**

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

- § 21.** 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
2. Obowiązuje zakaz wnoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.
  3. Zakaz budowy budynków piętrowych i stosowania płaskich dachów.
  4. W wykończeniach budynków wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych.
  5. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.
  6. Preferowane pokrycie dachów tradycyjną czerwoną dachówką. Zakaz stosowania innych pokryć dachowych niż dachówka lub materiał ją imitujący.
  7. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej teren z wyjątkiem omówionym w ust. 8, pkt 1 i ust. 9.
  8. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
    - 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
    - 2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
      - a) maksymalna wysokość 2,0 m licząc od poziomu terenu,
      - b) zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej.
  9. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej Jeziora Selmęt Wielki. Należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora.

#### **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. Na terenie objętym planem obowiązuje aktualnie rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 52, poz.725 z dnia 22 kwietnia 2003 r.).

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

- 1) Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej i zieleni rekreacyjnej, należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.

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

2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

3. Wprowadza się zakaz stosowania żużlu do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

5. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów np. w kontenerach z wywozem na wysypisko gminne.

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

7. Obowiązuje ochrona wód Jeziora Selmęt Wielki w szczególności poprzez:

- 1) zakaz niszczenia linii brzegowej jeziora,
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż brzegu jeziora z dopuszczeniem przesadzenia i ewentualnie zastąpienia uszkodzonych drzew,
- 3) zakaz wznoszenia w obszarze przyległym do jeziora wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem zbiornika wodnego, kąpieliska o charakterze ogólnodostępnym i przystani wodnej (możliwość budowy pomostów ogólnodostępnych, na które uzyskano pozwolenie wodnoprawne),

8. Z uwagi na występowanie na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych w postaci rurociągów drenarskich, stanowiących odpływy dla nieruchomości sąsiednich, prowadzenie wszelkich prac ziemnych należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Ełku.

## **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:**

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

2. W stosunku do gruntów, na których zostały zlokalizowane stanowiska archeologiczne, wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

## **Rozdział 7**

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

§ 26. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi i dojazdy wewnętrzne, oznaczone symbolami 5KDW, 6KDW i 7KDW, posiadające dostęp do drogi gminnej, położonej poza granicami terenu objętego planem miejscowym.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w kwartałach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN i 2MN), przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny; w tym np. jedno miejsce postojowe w pomieszczeniu garażowym, przy realizacji budynków mieszkalnych, posiadających pokoje do wynajęcia, przyjmując dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na dwa pokoje do wynajęcia.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. W pasach drogowych dróg i dojazdów wewnętrznych 5KDW, 6KDW i 7KDW, planuje się budowę linii kablowej nN; złącza zintegrowane w granicy posesji.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę przewiduje się z wodociągu gminnego.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Ełckiej.

6. Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren objęty planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną 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. W granicach planu przebiega sieć telekomunikacyjna. Podłączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy.

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

10. W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

11. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z budową systemów kanalizacyjnych. Przepis art. 42 ust. 4 ustawy Prawo wodne stosuje się odpowiednio.

#### **Rozdział 8**

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

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

#### **Rozdział 9**

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

§ 28. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych 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:**

§ 29. 1. W celu ochrony wód Jeziora Selmęt Wielki wprowadza się zakaz zabudowy terenów przybrzeżnych. Sposób zagospodarowania tych terenów został szczegółowo określony w § 17 i 18 przy ograniczeniach wynikających z pozostałych zapisów planu.

#### **Rozdział 11**

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

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

#### **Rozdział 12**

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

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w wysokości 3 %,
- 2) dla terenów zieleni urządzonej i zieleni rekreacyjnej (ZP, ZR) w wysokości 0 %,
- 3) dla terenów dróg i dojazdów wewnętrznych (KDŹ) w wysokości 0 %.

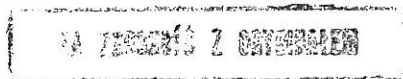
#### **Rozdział 13**

**Ustalenia końcowe**

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

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

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



URZĄD GMINY  
10-00 EŁK  
ul. Armii Krajowej 3  
tel./fax 010-22-810-37-62, 810-44-37  
REGON 000731298 NIP 848-10-04-517

INSPEKTOR  
Grażyna Januszko-Binula

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Dariusz Kordyś

Ełk, 11-09-05