

UCHWAŁA NR XL/346/2008 RADY GMINY EŁK z dnia 26 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przykopka, 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 oraz 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 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2205 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337), 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przykopka, gmina Elk, obejmującego działki oznaczone nr ewid. 106/1, 107/2, 107/3, 107/4, 109/2, 109/4, 113/4, 115/1, 116/4, 117/4, 118/1, 110/8, 110/9, 111, o ogólnej powierzchni 12,98 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 XXI/155/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Przykopka, Gmina Elk i uchwały Nr XXVII/214/2007 Rady Gminy Elk z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/155/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2007 r.

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: RV – pow. 3,94 ha, RVI - pow. 8,32 ha, B-RV – pow. 0,54 ha, PsIV – pow. 0,13 ha i PsV – pow. 0,05ha.

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi nieuciążliwe i zabudowę zagrodową.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi**, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) **tereny usług nieuciążliwych**, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
- 5) **tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 6) **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI,
- 7) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 8) **tereny komunikacji pieszo-jezdnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ,
- 9) **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
- 10) **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja**, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

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

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub innych obiektów, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki trwale pokrytą roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szelnie utwardzonych,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego,
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 9) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne, takie jak: hałas, wibracje, emisja pyłów, gazów zanieczyszczających powietrze, odory, których występowanie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U i 2MN/U**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe.

§ 10. 1. Ustala się tereny usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.

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

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

§ 11. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.

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

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi agroturystyczne.

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren o funkcji ochronnej, przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, ustalony w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 13. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: rekreacyjno-sportowe.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

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

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 15. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ i 3KPJ**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-jezdnej.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 16. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację słupowej stacji transformatorowej.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

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

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 19. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w przedziale 30⁰ ÷ 45⁰,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – do 45⁰,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalny 0,25,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.

§ 20. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U i 2MN/U**:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych i terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: 10 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: w przedziale 30⁰ ÷ 45⁰,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: do 45⁰,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,30,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 21. Ustalenia dla terenów usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) realizacja budynków usługowych, z dopuszczeniem realizacji budynków służących ich obsłudze,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: do 50°;
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: do 0,40,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki.

§ 22. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MR:

- 1) budowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących oraz budowa budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 7 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego: w przedziale 30°÷45°,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 45°,
- 5) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maksymalny 0,30,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu.

§ 23. Ustalenia dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem US:

- 1) lokalizacja boiska do siatkówki i (lub) do koszykówki oraz urządzeń rekreacyjnych,
- 2) lokalizacja placu zabaw dla dzieci,
- 3) dopuszcza się lokalizację zainwestowania kubaturowego funkcjonalnie powiązanego z urządzeniami terenowymi; ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – dwie kondygnacje, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz zakaz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją terenu, z dopuszczeniem lokalizacji awaryjnej studni wody pitnej.

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

- 1) teren o funkcji ochronnej, predysponowany do zagospodarowania zielenią niską i średnią,
- 2) istnieje możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem braku kolizji z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną,
- 3) zagospodarowanie terenu podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) droga wewnętrzna przeznaczona 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.

§ 26. Ustalenia dla terenów komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KPJ, 2KPJ i 3KPJ:

- 1) teren komunikacji pieszo-jezdnej, urządzony w formie ciągu pieszo-jezdnego, przeznaczony do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie terenu komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonego symbolem 1KPJ do drogi powiatowej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi,
- 3) włączenie terenów komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonych symbolami 2KPJ i 3KPJ do dróg wewnętrznych, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 4) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających – 5 m,

- 5) w wyznaczonym terenie przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu.

§ 27. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E**:

- 1) teren istniejących urządzeń elektroenergetycznych i przeznaczony do lokalizacji słupowej napowietrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi.

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

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

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną (drogi wewnętrznej) i tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone w planie,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi – 1000 m²,
 - b) pod usługi - 2000 m²,
 - c) pod zabudowę zagrodową - 2000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi – 20 m, z dopuszczeniem jej zmniejszenia przy skrzyżowaniu dróg celem zachowania kąta widoczności,
- 4) wydzielenie terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KPJ, 2KPJ i 3KPJ planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - postulowane” z dopuszczeniem korekt, wynikających w szczególności z opracowanego projektu drogowego; ww. tereny można wydzielić jako jedną lub kilka działek ewidencyjnych,
- 5) wydzielenie terenów: E, 1K i 2K, planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - postulowane”; dopuszcza się włączenie ww. terenów w działki ewidencyjne opisane w pkt 4,
- 6) wydzielenie terenów: US i ZI planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone”; ww. tereny można wydzielić jako jedną działkę ewidencyjną,
- 7) dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 8) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 9) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

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

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

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

- 1) w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu drogi wewnętrznej,
- 2) w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
- 3) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (położonej poza granicami terenu objętego planem i aktualnie oznaczonej działką o nr ewid. 152,
- 4) w odległości 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 2) wskazany w planie teren sportu i rekreacji, należy traktować jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno –wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 3) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi i tereny usług, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

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

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

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

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

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

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

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

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

Rozdział 7

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

§ 35. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW), tereny komunikacji pieszo-jezdnej (1KPJ, 2KPJ i 3KPJ) oraz drogi: gminną, oznaczoną aktualnie działką o nr ewid. 152 i powiatową, oznaczoną aktualnie działką o nr ewid. 149, położone poza granicami terenu objętego planem.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej,
- 2) zabudowy zagrodowej, stosownie do programu użytkowego,
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, przyjmując minimum jedno miejsce postojowe do obsługi funkcji mieszkalnej i minimum jedno miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni usług,
- 4) usług, stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usług innych niż gastronomiczne i handlowe,
 - b) 2 miejsca postojowych na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiekcie gastronomicznym,
 - c) 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni sprzedaży w obiekcie handlowym.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Zasilanie obiektów planowane jest z projektowanej słupowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie E. Na terenach dróg wewnętrznych planuje się budowę linii kablowych nn i złącz kablowych na granicy projektowanych do wydzielenia działek. Szczegółowe rozwiązania w zakresie zasilania obiektów w energię elektryczną nastąpią po uzyskaniu warunków technicznych od dysponenta sieci na etapie projektu budowlanego.

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

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo planuje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w

granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków.

Realizację sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planuje się na terenach dróg wewnętrznych i terenach komunikacji pieszo-jezdnej. Lokalizacja przepompowni ścieków planowana jest na terenach oznaczonych symbolem 1K i 2K.

6. Odprowadzanie wód opadowych 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 np. jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

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

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

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu.

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

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

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
§ 36. 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

§ 37. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i jednolity, w chwili sporządzania planu, stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 29.

Rozdział 10

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

§ 38. Wyłącza się z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN i w odległości 5 m od skrajnego przewodu tej linii.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12

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

§ 40. 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

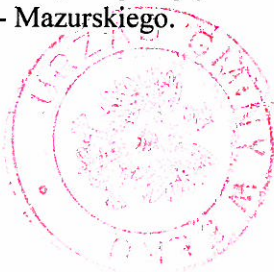
§ 41. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25 %.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

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

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



Przewodniczący Rady Gminy Ełk
Miroslaw Swiderski