

- 1 -



**UCHWAŁA Nr xx/102/96
RADY GMINY ELK**

z dnia 25 października 1996 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Elk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (t. jed. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zm. Dz. U. Nr 58, poz. 261; 106 poz. 496) oraz art. 26 ustawy i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) - Rady Gminy w Elkku uchwała co następuje:

& 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów byłego Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej w Elkku obejmujących rejon gruntów oznaczonych w ewidencji geodezyjnej numerami 8/15 oraz 9/5 przedstawiony na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach.

1. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

- 1.1. Przez granice obszaru objętego planem należy rozumieć tereny określone na załączniku graficznym oraz korytarze infrastruktury technicznej łączące i zasilające teren opracowania.
- 1.2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze chronionego krajobrazu należy odpowiednio stosować przepisy Rozporządzenia Nr 6/91 Wojewody Suwalskiego z dnia 2 maja 1991 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu i wokół jezior województwa suwalskiego (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 17, poz. 167).
- 1.3. Stosowane na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (przerywane) mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych oraz ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1.4. Dopuszcza się wyłącznie proekologiczne zasady i elementy zagospodarowania przestrzennego w tym zalecenie realizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego o drewnianej konstrukcji szkieletowej z przydomowymi oczyszczalnią ścieków.
- 1.5. Wprowadza się ograniczone wysokości projektowanych budynków mieszkalnych do jednej kondygnacji z poddaszami użytkowymi zawartymi w połaciach dwu lub wielospadowych dachów o nachyleniu 40° - 50° z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1MN.U i 2 MN.U, gdzie dopuszcza się 2 kondygnacje nadziemne. W garażach lub budynkach gospodarczych nachylenie połaci dachowych ustala się pod kątem min. 30°.
- 1.6. Dopuszcza się łączenie wydzielonych sąsiednich działek dla realizacji domu lub usług wymagających większej przestrzeni - bez potrzeby dokonywania zmian w planie.
- 1.7. Na działkach zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej ustala się linie zabudowy w odległości min. 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi.

- 1.8. Na działkach zabudowy jednorodzinnej bez dodatkowej funkcji gospodarczej zakazuje się wznoszenia innych budynków i urządzeń kubaturowych poza wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych.
- 1.9. Kolorystyka pokryć dachowych wyłącznie w odcieniach czerwieni i brązu.
- 1.10. W sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV zakazuje się wznoszenia domów w odległości bliższej jak 45 m od skrajnego przewodu - ze względu na promieniowanie niejonizujące .
- 1.11. Na działkach znajdujących się w obszarze objętym ochroną zabytków prace ziemne muszą być poprzedzone dokonaniem badań archeologicznych.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie.

- 1 MN.U - Tereny zabudowy jednorodzinnej o 2 kondygnacjach, z dachami dwu-spadowymi o nachyleniu połaci ok. 40° z lokalami usługowymi wbudowanymi w parterze, do stępnymi wprost z chodnika ulicznego. Linie podziału geodezyjnego prostopadłe do ulicy. Garaże bliźniacze z dostępnością od drogi dojazdowej na zapleczu.
- 2 MN.U - Tereny zabudowy jednorodzinnej jak w poz. 1 MN.U lecz z liniami podziału geodezyjnego równoległymi do ulicy oznaczonej 02 KL. Linia zabudowy budynków łamana, bez ogrodzeń od ulicy.
- 3 MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej .
- 4 MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej od strony ulic oznaczonych 07 D.
- 5 MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością w przyszłości ewentualnego wtórnego podziału po skanalizowaniu osiedla.
- 6 MN - Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem budowy budynków gospodarczych wolnostojących oraz powiększeniu areału działek o tereny łąk w przypadkach rolniczego wykorzystania.
- 7 W - Tereny rowów melioracyjnych.
- 8 U - Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w formie parterowych pawilonów w układzie szeregowym. Dachy dwu-spadowe o nachyleniu min. 40°
- 9 RO - Tereny upraw warzywno-ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i gospodarczej.
- 10 W.ZP - Teren otwartego zbiornika wodnego z otaczającą zielenią parkową do ewentualnego wykorzystania rekreacyjnego.
- 11 ZP - Teren zieleni parkowej.
- 12 UK - Teren usług kultury z otoczeniem parkowym.
- 13 RZ - Teren łąk, pastwisk i nieużytków do ewentualnego wykorzystania na cel rolnictwa ekologicznego.
- 14 NO.ZN- Teren zieleni niskiej ze zbiorczymi oczyszczalniami ścieków dla zabudowy szeregowej.
- 15 ZP/US - Teren zieleni parkowej z osiedlowymi urządzeniami sportowymi.
- 16 Lz - Teren zadrzewień nie stanowiące lasu.
- 17 WZ - Teren istniejącego ujęcia wody do ewentualnego wykorzystania w I etapie realizacji osiedla po zbadaniu sanitarnym przydatności wody do celów spożywczych.
- 18 B.U. - Teren realizowanej montowni drewnianych domów szkieletowych połączonych z ekspozycją i domem właściciela. Od strony Ełk - Chruściele i od strony południowej należy teren zaleść.

- 19 RL - Teren istniejącego lasu.
- 20 RL - Teren dolesień.
- 21 Lz - Tereny zadrzewień, nie stanowiące lasu.
- 22 EE - Tereny projektowanych stacji transformatorowych.
- 23 EE - Tereny istniejących stacji transformatorowych.

3. Ustalenia dotyczące dróg i uzbrojenia terenu.

3.1 Komunikacja

- 01 KWL - Istniejąca droga wojewódzka Elk - Chruściele o znaczeniu lokalnym. Docelowo w liniach rozgraniczających 25 -35 m wymagająca złagodzenia łuku na skrzyżowaniu z projektowaną drogą lokalną (na rysunku 02 KL). Linia zabudowy 25 m od zachodniej krawędzi drogi.
- 02 KL 1/2 - Projektowana droga lokalna osiedlowa o szerokości w liniach rozgraniczających 18.0 m z 7 m jezdnią, obustronnymi chodnikami i trawnikami o obszarze terenów zabudowanych 11.0 m z 7.0 m jezdnią i jednostronnym chodnikiem na długości od drogi Elk - Chruściele do terenów zabudowanych.
- 03 KD 1/2 - Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 8.0 m w liniach rozgraniczających z jednostronnym chodnikiem zakończony placikiem nawrotowym o wym. w jezdni 12.5 x 12.5 m.
- 04 D 1/2 - Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 9.0 m w liniach rozgraniczających jezdnia 5 m i obustronny chodnik po 2.0 m zakończony ewentualnymi placykami nawrotowymi o wym. jezdni 12.5 x 12.5 m.
- 05 D 1/2 - Droga pieszo-jezdna szer. 6.0 m w tym jezdnia 5.0 m.
- 06 D 1/2 - Drogi dojazdowe o szerokości 10 - 12 m w liniach rozgraniczających. Jezdnia szer. 6.0 m i obustronne chodniki po 2 -3 m.
- 07 D 1/2 - Droga dojazdowa o szer. 7.5 m w liniach rozgraniczających. Jezdnia szer. 5-5.5 m. Jednostronny chodnik o szer. 2.0 m.
- 08 K - Ciągi piesze o szer. 3.0 m. Powyższe ustalenia w zakresie dróg należy traktować jako rozstrzygające o ich szerokościach w liniach rozgraniczających. Rozwiązania szczegółowe przekrojów ulicznych pozostawia się do rozwiązań na etapie realizacyjnym.

3.2. Elektroenergetyka.

1. Energia elektryczna niskiego napięcia dla potrzeb obiektów w granicach opracowania dostarczana będzie siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, uwidocznionych na rysunku planu, zasilanymi liniami średnich napięć 15 kV.
2. Lokalizacje projektowanych budynków w sąsiedztwie linii elektrycznych powinny uwzględniać postanowienia PN-E/75-05100 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa.”
3. Szczegóły techniczne budowy i lokalizacji urządzeń elektrycznych powinny być uzgodnione na etapie opracowań realizacyjnych z energetyką zawodową (w odniesieniu do 15 kV - Zakład Energetyczny S. A. w Białymstoku, a NN Rejon Energetyczny w Elku).
4. Przez obszar projektowanego osiedla przebiegają istniejące linie energetyczne oznaczone na rysunku planu:
 - 09 EE - linia wysokiego napięcia 110 kV. Odległość zabudowy przeznaczony na stały pobyt ludzi, ze względu na promieniowanie niejonizujące ustalone na 45 m od skrajnego przewodu tej linii.
 - 010 EE- Linie średniego napięcia 15 kV.

3.3. Wodociągi i kanalizacja.

1. Do czasu programowego dostarczenia wody z sieci komunalnej Ełku, zaopatrzenie w wodę odbywać się może z istniejącego ujęcia wody na działce nr 9/1.
2. Odpady gospodarcze gromadzić w szczelnych pojemnikach i regularnie wywozić na wysypisko komunalne.
Odprowadzenie ścieków w perspektywie do sieci komunalnej Ełku poprzez przepompownię, którą można będzie zlokalizować na obrzeżu osiedla bez potrzeby dokonywania zmian w planie. Jako rozwiązanie etapowe - przydomowe oczyszczalnie ścieków indywidualne i grupowe.
Wody opadowe należy odprowadzić powierzchniowo do chłonnych niecek terenowych i obszarów zielonych.

3.4. Inne elementy uzbrojenia.

Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia technicznego np: kabli telekomunikacyjnych - bez konieczności dokonywania zmian w planie.

& 2.

W stosunku do terenów objętych planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk zatwierdzonym uchwałą nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Ełku z dnia 20.11.1986 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 1, poz. 7 z 1987 r.) ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr XII/56/91 Rady Gminy Ełk z dnia 19.12.1991 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 3, poz. 17 z 1992 r.).

& 3.

W przypadku zbywania nieruchomości właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy opłatę naliczoną w wysokości 10 % w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

& 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Ełku.

& 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy Ełk**


TADEUSZ GAŁASZEWSKI