

**UCHWAŁA NR LXXV/598/2010
RADY GMINY ELK**

z dnia 23 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
Sajzy, 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.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 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 stanowi, co następuje:

§ 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 roku z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sajzy, Gmina Elk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 6/39, 6/43, 6/45 i 6/47, o ogólnej powierzchni 9,4992 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 LII/450/2009 Rady Gminy Elk z dnia 22 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany w części obowiązującego planu miejscowego, w obrębie Sajzy, gmina Elk.

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. 3,2365 ha, RV- pow. 4,5408 ha, RVI- pow. 0,1530 ha, LV- pow. 0,2455 ha, oraz grunty leśne: LsV- pow. 0,9985 ha, nieużytki N- pow. 0,3165ha i rowy W- pow. 0,0084 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 (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod usługi turystyczne 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 granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 154 z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z dnia 24 grudnia 2008 r.),

2)ograniczenia związane z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1)tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,

2)tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,

3)tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,

4)tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

- 5)tereny lasów istniejących i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 6)tereny wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 7)tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW ,
- 8)tereny parkingów z zielenią izolacyjną, oznaczone na rysunku planu symbolem KS/ZP.

§ 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)sposób użytkowania terenu, określony symbolami literowymi,
- 4)maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 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, 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.), z zastrzeżeniem zapisów § 17, pkt 12 i § 19, pkt 6,
- 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 nadwiesz, 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, nie stanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczelnie utwardzonych,
- 5)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 sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1US.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: plaża, kąpielisko i przystań wodna; zieleń urządzonej o charakterze rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Krzywe.

§ 9. 1. Ustala się tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT, 2UT.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, służące rozwojowi turystyki wiejskiej i wodnej.

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ML, 2ML.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej, planowany w szczególności w części do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonymi do okresowego wypoczynku.

§ 11. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej, planowany do zagospodarowania zielenią, objęty zakazem lokalizacji budynków.

§ 12. 1. Ustala się tereny lasów istniejących i zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL.

2. Zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.

§ 13. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS .

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: istniejące i projektowane urządzenia wodne, w tym w szczególności istniejące rowy melioracyjne i projektowane budowle oraz stawy rybne, a także projektowane zbiorniki wodne o charakterze rekreacyjnym.

§ 14. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem IKDW.

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

§ 15. 1. Ustala się tereny parkingów z zielenią izolacyjną, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS/ZP:

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, planowany do zagospodarowania parkingiem z zielenią izolacyjną.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów sportu i rekreacji , oznaczonych na rysunku planu symbolem IUS:

- 1)w związku z kwalifikacją terenu jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do obsługi plaży, kąpieliska i przystani w tym: realizację obiektów małej architektury (deszczochrony, altany, ścieżki spacerowe), budynków zawierających pomieszczenia administracyjne i dozoru terenu, szaletu, przebieralni, natrysków, hangaru na sprzęt pływający, przystosowanie istniejącego pomostu do cumowania sprzętu pływającego,
- 2)wysokość budynków: 1 kondygnacja nadziemna,
- 3)maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 7 m,
- 4)dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰ ,
- 5)dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenu plaży i przystani jak: uzbrojenie terenu, parking, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 6)maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 400 m² ,
- 7)powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu,
- 8)zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej jeziora; należy zapewnić co najmniej 1,50 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora.

§ 17. Ustalenia dla terenów usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami IUT i 2UT:

- 1)w ramach projektowanej zabudowy dopuszcza się realizację obiektów zakwaterowania turystów jak np.: hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi np. : warsztaty artystyczne, obiekty odnowy biologicznej, urządzenia sportowe, budynki gospodarcze, wiaty ,altany itp.
- 2)lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 3)wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
- 4)szerość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych prawem odległości od granic działek sąsiednich,
- 5)maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 6)dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30⁰ ÷ 45⁰ ,
- 7)zalecany układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających drogę oznaczoną jako teren IKDW, wzdłuż której sytuowany będzie front budynku,

- 8) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, parkingi, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 9) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenie UT: maksymalny 0,30,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 11) powierzchnia terenu 2UT powinna być mniejsza niż 2 ha,
- 12) w granicach terenu 1UT w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu jeziora Krzywe, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 154 z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Eickiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z dnia 24 grudnia 2008 r.).

§ 18. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ML, 2ML:

- 1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej, tj. przeznaczonych do okresowego odpoczynku,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 4) szerokość elewacji budynków rekreacji indywidualnej od strony frontu działki maksimum 15 m, przy zachowaniu minimalnej odległości 4 m od granicy działek sąsiednich,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 7) układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających drogę oznaczoną jako teren IKDW,
- 8) dopuszcza się realizację garaży jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych i przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej oraz obiektów architektury ogrodowej,
- 9) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, służących obsłudze budynków rekreacji indywidualnej, przy ograniczeniu ich wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu: do maksimum 7 m i zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w przedziale od $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 10) planuje się realizację obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, parkingi, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenach 1ML i 2ML: maksymalny 0,20
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki

§ 19. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP i 3ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów architektury ogrodowej, w szczególności altan rekreacyjnych w sąsiedztwie zbiorników wodnych oraz placów zabaw dla dzieci,
- 4) tereny zieleni urządzonej powinny być dostępne co najmniej dla użytkowników terenów oznaczonych odpowiednio symbolami: 1ML, 2ML i 2UT,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla użytkowników tego terenu i terenu 2WS,
- 6) w granicach terenu 3ZP w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu jeziora Krzywe, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 154

z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z dnia 24 grudnia 2008 r.).

§ 20. Ustalenia dla terenów lasów istniejących i zadrzewień, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL:

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach,
- 2) dla terenu 1ZL obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 21. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS i 4WS:

- 1) istniejące i projektowane urządzenia wodne, w tym w szczególności istniejące rowy melioracyjne i projektowane budowle oraz stawy rybne, a także projektowane zbiorniki wodne o charakterze rekreacyjnym,
- 2) obowiązuje zakaz grodzenia zbiorników wodnych,
- 3) tereny zbiorników wodnych powinny być dostępne do celów rekreacyjnych co najmniej dla użytkowników sąsiednich terenów, oznaczonych odpowiednio symbolami: 1ML, 2ML, 1UT, 2UT,
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego pomostu na każdym ze zbiorników wodnych,
- 5) realizacja projektowanych zbiorników wodnych lub stawów rybnych – tereny oznaczone symbolami: 2WS i 4WS, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

§ 22. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego drogi: 10 m,
- 3) droga zakończona dwoma placami nawrotnymi, odpowiednio o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m i 20,0 m na 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 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) w pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 23. Ustalenia dla terenów parkingów z zielenią izolacyjną, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KS/ZP:

- 1) parking do obsługi komunikacyjnej terenu przyległego i ewentualnie terenów sąsiednich,
- 2) wzdłuż granicy z nieruchomością sąsiednią, położoną poza granicami planu, należy wykonać zieleń izolacyjną w formie żywopłotu i/lub szpaleru drzew.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, w szczególności poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej na terenach 1ML i 2ML: 3000 m²,
- 3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej na terenach 1UT i 2UT: 5000 m²,
- 4) minimalna szerokość frontu działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej: 35 m; minimalna szerokość nie dotyczy działki wydzielanej w sąsiedztwie terenu 1ZP, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu,
- 5) tereny 1ZL, 2ZL, 2ZP, 1WS, 2WS, 3WS i 4WS winny być włączone w granice działek przeznaczonych w części odpowiednio pod usługi turystyczne, zabudowę rekreacji indywidualnej, zieleń urządzonej, tereny sportu i rekreacji, ze względu na konieczność dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej,

- 6) wydzielenie terenu IKDW 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,
- 7) teren IKS/ZP można wydzielić jako samodzielny działkę ewidencyjną lub włączyć go odpowiednio do działki zawierającej teren IKDW lub 2UT,
- 8) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych 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 działek gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 25. 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 nowych budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

5. Forma ogrodzeń posesji od strony drogi wewnętrznej IKDW powinna być ujednolicona pod względem formy, gabarytów i zastosowanych materiałów. Maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,7 m, mierząc od poziomu terenu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 26. 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. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dopuszczonych ustaleniami planu.

3. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w planie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz tereny sportu i rekreacji, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

2) wskazane w planie tereny usług turystycznych, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

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

5. 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 nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

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

7. 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 lub do zakładu unieszkodliwiania odpadów.

8. 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

§ 27. 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 zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.

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

§ 28. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczona jako teren IKDW, w chwili sporządzania planu posiadająca dostęp do drogi publicznej powiatowej (działka nr ewid. 66/11), poprzez drogę stanowiącą własność Gminy Ełk, urządzoną na działkach o nr ewid. 41 i 7 oraz drogę wewnętrzną, stanowiącą współwłasność właściciela działek objętych opracowaniem, urządzoną na działce o nr ewid. 6/46.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach:

1)1KS/ZP,

2)1UT, 2UT oraz 1ML i 2ML przyjmując:

a) dla terenów 1ML i 2ML minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,

b) dla terenów 1UT i 2UT ilość miejsc postojowych stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych,

3)na terenach 1ZP i 1US, na warunkach określonych w planie.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń, według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatora sieci. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozproszaniem na terenie IKDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się docelowo z projektowanego wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociagową w granicach planu należy projektować na terenie IKDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociagowych 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 IKDW. 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 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 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 rozproszaniem w pasie drogowym drogi wewnętrznej. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, wodociagowymi i kanalizacji sanitarnej oraz ewentualnie deszczowej, 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, z wykluczeniem lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej (komórkowej).

11. Zakłada się, że głównym 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

§ 29. 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

§ 30. Nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 24. Istnieje możliwość łączenia działek i ich podziału na zasadach określonych w planie.

Rozdział 10.

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

§ 31. 1. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Krzywe; zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych na terenie 1US, niezbędnych do obsługi plaży, kąpieliska i przystani.

2. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1ZL. Ograniczenia zabudowy na pozostałych terenach omówione są w rozdziale trzecim.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 32. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, 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 25%.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 35. Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującej, w części odnoszącej się do objętego nim terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sajzy, Gmina Ełk obejmujący grunty o nr geod. 5/1, 6/1 do 6/37, 6/41, 10, 12/1, 12/2, 14 do 17, 18/3 i 18/4, uchwalonego uchwałą Nr XII/87/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27 października 2003 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 182, poz. 2204 z 2003r., zmienionego uchwałą Nr XXI/188/04 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2004 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 139, poz. 1722 z 11 października 2004 r.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk


Mirosław Świdorski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXV/598/2010

Rady Gminy Ełk

z dnia 23 kwietnia 2010 r.

Zalacznik1.pdf