

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

PROJEKT UCHWAŁY
Nr rob. 395/2014
13 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejonu działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy, zwanej „Sajzy – 13”

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy Ełk uchwała, co następuje:

§1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejonu działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy, zwaną „Sajzy – 13” , obejmującą działkę oznaczoną nr ewid. 97/39 o powierzchni 1,1003 ha, położoną w obrębie Sajzy, zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu i sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 zmiany planu określono na podstawie uchwały Nr LXXV/601/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 23.04.2010r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejonu działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego zmianą planu

§ 3. 1. W skład terenu objętego zmianą planu wchodzi grunty rolne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego o następującej strukturze: RIVa – powierzchnia 0,0067 ha, RIVb – powierzchnia 0,0017 ha, PsIV – powierzchnia 0,7937 ha, PsV – pow. 0,0652 ha, LIV – pow. 0,0081, LVI – pow. 0,0866 ha i N – pow. 0,1383 ha.

2. Przeznaczone w zmianie planu 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.).

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenu z „projektowanego ekologicznego gospodarstwa rolniczego z funkcją turystyczną (agroturystyka)” na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleni i drogi wewnętrzne.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji,
- 2) tereny zieleni, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZN o odpowiedniej numeracji,
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDW,
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDX.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu wymienionej w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego zmianą planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) sposób użytkowania terenu, określony odpowiednim symbolem literowym i odpowiednim kolorem,
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii, której granice określono w odległości 5 m od skrajnego przewodu.
2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję orientacyjną lub informacyjną.

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
 - 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 4) infrastrukturze towarzyszącej - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, pojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku,
 - 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni,
 - 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni lecz nie większym niż 50 stopni,
 - 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 - 8) budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art.3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.),
 - 9) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w § 3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
 - 10) 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.),
 - 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
 - 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, o której mowa w § 63 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.),
 - 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
 - 14) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
 - 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.
2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) infrastruktura towarzysząca,
- 2) zieleni.

§ 9. 1. Ustala się tereny zieleni, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZN o odpowiedniej numeracji.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, planowana do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, w tym ekosystemów wodnych i lądowych, niewymagająca urzędowania i stałej pielęgnacji.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, z preferencją dla powierzchni zadarnionych.

§ 10. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDW.

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

§ 11. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDX.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN:

1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku zmiany planu i ustalonej w odległości:

a) 5 m od jej granicy dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,

b) 8 m od granicy drogi przyległej do terenu objętego zmianą planu,

2) w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej SN zakazuje się:

a) lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) nasadzeń zieleni o naturalnej wysokości przekraczającej 5 m,

3) po ewentualnej przebudowie linii elektroenergetycznej na kablówką lub jej likwidacji strefa ochronna i związane z nią ograniczenia przestaną obowiązywać,

4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,

5) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,

6) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,

7) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe,

8) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych zawierające się w przedziale od 30 stopni do 50 stopni,

9) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30,

10) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki.

2. Ustalenia ust. 1 pkt 9, 10 i 11 odnoszą się do działki, zlokalizowanej w całości na terenie MN o odpowiedniej numeracji lub, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu, zlokalizowanej w części na terenie MN o odpowiedniej numeracji i w części na terenie ZN o odpowiedniej numeracji.

§ 13. 1. Ustalenia dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZN, 2ZN:

1) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 80% powierzchni terenu,

2) dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

3) należy zachować ekosystemy wodne w granicach terenu, stanowiące miejsca rozrodu i ostoi płazów,

4) w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej SN obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, o naturalnej wysokości przekraczającej 5 m,

5) obowiązuje zakaz realizacji budynków,

6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 25 m²,

7) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci, przyłączy i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, służących obsłudze terenów MN o odpowiedniej numeracji.

§ 14. 1. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KDW:

1) droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych i sąsiednich, zakończone placami nawrotowymi o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,

- 2) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 7 m,
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągów pieszo-jezdnych, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 2. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KDX:

- 1) ciąg pieszo-jezdny, przeznaczona do obsługi terenów przyległych,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 3) w granicach terenu planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 2. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 16. 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego zmianą planu:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki ewidencyjnej, z wyjątkiem działek wydzielanych z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne: 700 m²,
- 3) wydzielenie działek z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne planuje się po liniach rozgraniczające tereny oznaczone symbolem KDW o odpowiedniej numeracji,
- 4) minimalna szerokość frontu działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 22 m;
 2. W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia zmiany planu należy dostosować do zmienionej numeracji.

3. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami zmiany planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne ze zmianą planu oraz czy istnieje możliwość zgodnego ze zmianą planu zagospodarowania działek gruntu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 17. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej i podmiejskiej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku zmiany planu.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18. 1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, określone w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.).

2. Zmiana planu przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazany w zmianie planu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować jako teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.

4. Wprowadza się obowiązek:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w kotłowniach indywidualnych ekologicznych, przyjaznych środowisku paliw i nośników energii,
- 3) zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

§ 19. 1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

Rozdział 7

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

§ 20. 1. Teren objęty zmianą planu posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną i ciąg pieszo-jezdny, wyznaczone w granicach zmiany planu oraz drogę przyległą do terenu objętego zmianą planu.

3. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach MN o odpowiedniej numeracji, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

§ 21. 1. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji należy zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i średniego napięcia.

2. Linie elektroenergetyczne w granicach zmiany planu należy projektować przede wszystkim z rozproszaniem na terenie drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenie MN o odpowiedniej numeracji.

§ 22. 1. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, poprzez budowę nowych odcinków sieci, przyłączy i urządzeń.

2. Sieć wodociągowa powinna spełniać przewidziane prawem wymagania przeciwpożarowe.

3. Sieć wodociągową w granicach zmiany planu należy projektować przede wszystkim z rozproszaniem na terenie drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń wodociągowych na terenie MN o odpowiedniej numeracji.

4. Dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu planowanych inwestycji planuje się do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny.

6. Sieć kanalizacyjną w granicach zmiany planu należy projektować przede wszystkim na terenie drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych na terenie MN o odpowiedniej numeracji.

7. Zgodnie z ustaleniami Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków, do czasu zakończenia inwestycji umożliwiających podłączenie projektowanych budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości do 31.12.2015 roku. Dopuszcza się zmianę wymienionego wyżej terminu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Po zrealizowaniu planowanych inwestycji wodociągowo-kanalizacyjnych podłączenie poszczególnych nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej będzie obowiązkowe.

§ 23. 1. Odprowadzanie wód opadowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji.

§ 24. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych.

§ 25. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenie drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach MN o odpowiedniej numeracji.

§26. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 9

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

§ 28. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na jednorodne, w chwili sporządzania zmiany planu, prawa właścicieli do nieruchomości nią objętej.

Rozdział 10

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

§ 29. 1. Nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy.

2. Ograniczenia w zabudowie terenu opisano w rozdziale trzecim.

3. W granicach terenu objętego zmianą planu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych. Realizacja zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie wpływa na działki sąsiednie, wymaga ich przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12

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

§ 31. Teren objęty zmianą planu może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

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

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

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 33. Wejście w życie niniejszej zmiany planu powoduje utratę mocy obowiązującej, w części odnoszącej się do objętego nią terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejon działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy, uchwalonego uchwałą Nr XI/73/99 Rady Gminy Ełk z 30.11.1999r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 5 poz. 52 z 2000r.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

.....

Projekt zmiany planu sporządziła:

Dorota Tomaszewicz-Zamiatka
Upr. urbanistyczna Nr 1555
Pomocna Licencja Izba Urbanistów
Numer listy: 6-115/2007

Alminda

INŻYNIER KARTOGR.

Monika Szczepaniak
mgr inż. Monika Szczepaniak

KIEROWNIK
REFERATU INWESTYCJI

inż. Grzegorz Sawicki

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, LETNISKOWEJ I USŁUG TURYSTYCZNYCH NA DZIAŁKACH NR 97/1, 97/2 ORAZ REJONU DZIAŁEK 103/1, 103/3 I 106 WE WSI SAJZY ZWANA "SAJZY - 13"

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY ELK
Z DNIA 2014 ROKU



WRYYS

ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ELK



GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:

- Wody otwarte i klasa czystości jezior
- Lasy gospodarcze
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Planowane doleśnienia
- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy
- Preferencje dla użytkowania terenów:

- M,N
- ML
- R
- T
- L

- Rolnictwo
- Turystyka i wypoczynek
- Gospodarka leśna
- Zabytki architektury świeckiej
- Zespoły dworskie i dworsko - parkowe
- Zabytkowe cmentarze zamknięte
- Obiekty i stanowiska archeologiczne
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNO
- WYPOCZYNKOWEGO

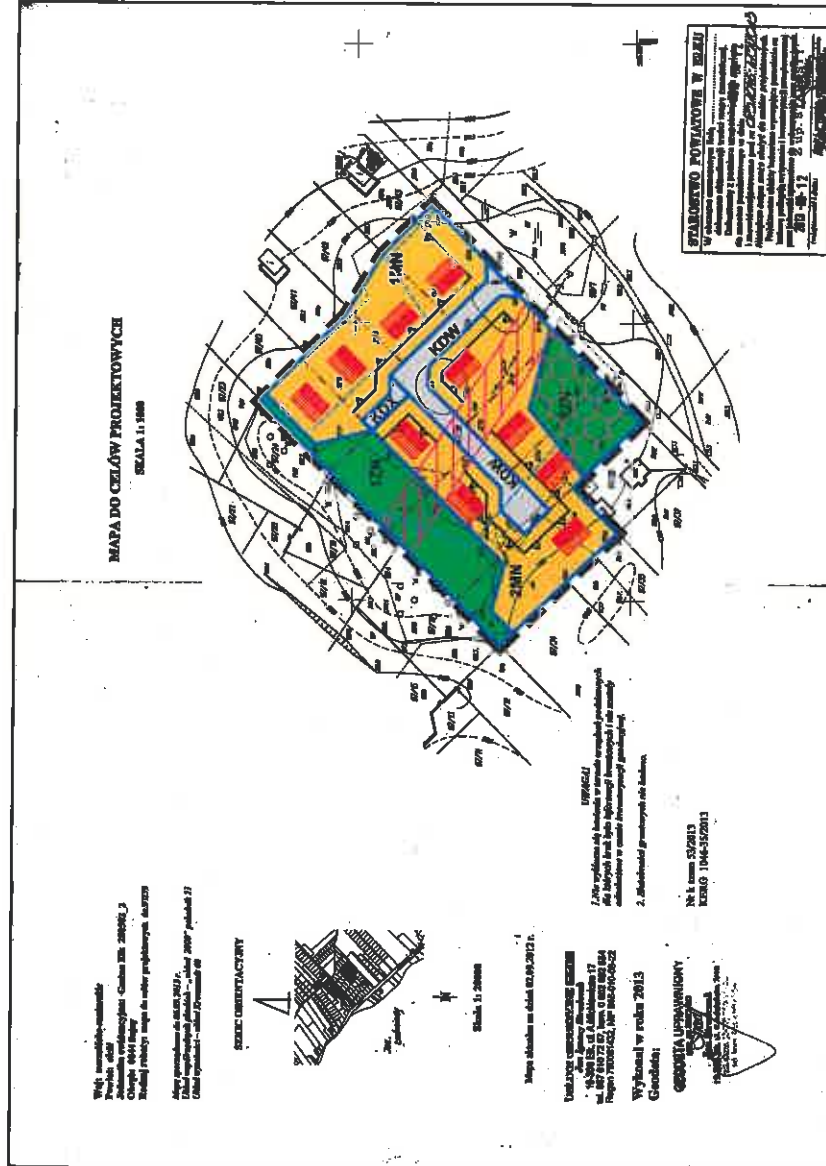
- Tereny o przeznaczeniach dla funkcji turystycznej - wypoczynkowej
- istniejące szlaki kajakowe

LEGENDA RYSUNKU PLANU:

- PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - M TEREN ZIELENI
 - KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - KDX TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZAJALNA LINIA ZABUDOWY
 - PROJEKTOWANE, PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
 - STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN

- OZNACZENIA DODATKOWE:
- POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
 - TEREN Z WYSTĘPOWANIEM GRUNTÓW WYTWORZONYCH Z GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO
 - ORIENTACYJNA LOKALIZACJA URZĄDZEN MIEJSCOWYCH W POSTACI RIUROCIĄGÓW DRENARSKICH



Wzrost, orientacja, warunki
Przebieg, kierunek
Obiekt, 0,04 m, 0,04 m, 0,04 m
Wzrost, orientacja, warunki
Przebieg, kierunek
Obiekt, 0,04 m, 0,04 m, 0,04 m

SKALA 1:1000

Wzrost, orientacja, warunki
Przebieg, kierunek
Obiekt, 0,04 m, 0,04 m, 0,04 m

Wzrost, orientacja, warunki
Przebieg, kierunek
Obiekt, 0,04 m, 0,04 m, 0,04 m

Wzrost, orientacja, warunki
Przebieg, kierunek
Obiekt, 0,04 m, 0,04 m, 0,04 m

Wzrost, orientacja, warunki
Przebieg, kierunek
Obiekt, 0,04 m, 0,04 m, 0,04 m

PROJEKTOWANO W ELKU
W 2014 ROKU
PRACOWNIKI
.....
.....
.....

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia

- 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejonu działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy, zwanej „Sajzy – 13” (tj. od 31.03.2014 r. do 30.04.2014r.) oraz w terminie do 14.05.2014r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu wyłożonym do publicznego wglądu.**
- 2. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejonu działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy, zwanej „Sajzy – 13”, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) - zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.**

Przewodniczący Rady Gminy Elk

.....