

**UCHWAŁA NR XLIV/346/2012  
RADY GMINY ELK**

z dnia 31 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębie Przytuły (dz. nr 39/2, 39/4), 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 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Elk uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, uchwalonego 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 Przytuły (dz. nr 39/2, 39/4), gmina Elk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 39/2 i 39/4, o ogólnej powierzchni 1,44 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 uchwał Rady Gminy Elk: Nr XXXIII/227/2012 z dnia 25 maja 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/4), gmina Elk oraz Nr XXXV/267/2012 z dnia 2 lipca 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/2), gmina Elk.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV i V (RIVa – pow. 0,4800 ha, RIVb – pow. 0,5700 ha, RV – pow. 0,3900 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

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 (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1)ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy prioritycie zachowania i ochrony cennych ekosystemów;
- 2)uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3)zapewnienie rozwoju terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 4)zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UT/ML,
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

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 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.),
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonej po 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 gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 6) zabudowie turystyczno-wypoczynkowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą rozwojowi turystyki wiejskiej i wodnej oraz okresowemu wypoczynkowi, realizowaną w postaci:
  - a) zabudowy usług turystycznych, w szczególności w postaci pensjonatów, budynków mieszkalnych z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem), domków campingowych nie połączonych trwale z gruntem,
  - b) zabudowy rekreacji indywidualnej, w postaci budynków rekreacji indywidualnej, zamiennie do zabudowy określonej w ppkt a),  
wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- 7) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
- 8) pensjonacie – należy przez to rozumieć obiekt hotelarski, o którym mowa w art. 36, pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r., o usługach turystycznych (t.j. Dz.U. z 2004r. nr 223, poz. 2268 z późn. zm.),
- 9) przystani – należy przez to rozumieć przystań, o której mowa w art. 5, ust. 1, pkt 3 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (t.j. Dz.U. z 2006r. nr 123, poz. 857 z późn. zm.). Zgodnie z art. 9, ust. 1, pkt 19, ppkt h) ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 145), przystanie są urządzeniami wodnymi.
- 10) 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.),

1) 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

§ 8. 1. Ustala się teren zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UT/ML.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren służący rozwojowi turystyki wiejskiej i wodnej oraz okresowemu wypoczynkowi.

§ 9. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren dostępu do wód publicznych, o charakterze sportowo-rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Przytułskiego.

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

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

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/ML:

- 1) realizacja zabudowy turystyczno-wypoczynkowej,
- 2) dopuszcza się realizację: garaży jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych i przybudowanych do budynków zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, budynków gospodarczych, oraz obiektów architektury ogrodowej,
- 3) planuje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, obiektów związanych z utrzymaniem porządku (np. kontenery na odpadki stałe),
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
  - a) drogi wewnętrznej (teren KDW) i drogi krajowej nr 65, w odległości minimum 50 m od osi drogi krajowej, to jest w odległości minimum 47 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej i w odległości minimum 26 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej,
  - b) jeziora Przytułskiego, w odległości minimum 100 m od linii brzegu,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
  - a) dla budynku zabudowy turystyczno-wypoczynkowej: 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 7 m,
- 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35<sup>0</sup>÷50<sup>0</sup>; układ głównych kalenic dachowych budynków zabudowy turystyczno-wypoczynkowej w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, z której odbywa się zjazd na działki,

- 8) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
- 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
  - 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 9) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w granicach terenu UT/ML: 0,30,
- 10) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki w granicach terenu UT/ML,
- 12) celem zabezpieczenia dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla projektowanej zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, projektuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej nr 65 i terenu KDW; zalecana szerokość pasa zieleni izolacyjnej: minimum 20 m,
- 13) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 21.

2. Teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 65 i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US:

- realizacja plaży, kąpieliska lub przystani, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym,
- realizacja zieleni o charakterze rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Przytułskiego,
- dopuszcza się realizację urządzeń sportowych, w szczególności takich jak: pole golfowe, boiska do siatkówki i koszykówki, kort tenisowy,
- 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 (deszczochron, altany, ścieżki spacerowe itp.), budynek stacji wodnej (w tym hangar na sprzęt pływający i urządzenia do jego wodowania) oraz obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną jak: uzbrojenie terenu, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe,
- wysokość budynku: jedna kondygnacja nadziemna,
- maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w granicach terenu US: 0,10,
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki w granicach terenu US,
- zabrania się groduzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej jeziora; należy zapewnić co najmniej 1,50 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora,
- obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 21.

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

- droga wewnętrzna, urządzona w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m,
- droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5m na 12,5m, funkcjonującym co najmniej do czasu ewentualnego włączenia drogi KDW do drogi stanowiącej własność Gminy Ełk, aktualnie oznaczonej dz. nr ewid. 12/3, położonej poza granicami planu; w przypadku włączenia drogi

KDW do drogi stanowiącej własność Gminy Ełk, aktualnie oznaczonej dz. nr ewid. 12/3, położonej poza granicami planu, na terenie zarezerwowanym pod plac nawrotowy dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- 4) w pasie drogowym planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 5) włączenie drogi wewnętrznej do drogi krajowej nr 65 poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 65 w kilometrze 54+100 oraz drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 39/18, położonej poza granicami terenu objętego planem.

**§ 14. 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki, położonej jednocześnie na terenie UT/ML i US, zgodnie z propozycją przedstawioną na rysunku planu: 3500 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- 3) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż podany w pkt 2, na warunkach określonych w art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) 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**

- § 15. 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 budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 16. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych. W chwili sporządzania planu obowiązuje uchwała 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. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń planu i koniecznych dla zapewnienia prawidłowej realizacji podstawowych funkcji terenów oraz tych, których realizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń planu i koniecznych dla zapewnienia prawidłowej realizacji podstawowych funkcji terenów oraz tych, których realizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

4. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenu w zakresie ochrony przed hałasem: wskazane w planie: teren zabudowy turystyczno-wypoczynkowej i teren 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.

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

6. Obowiązuje zakaz niszczenia roślinności w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora oraz w jego strefie przybrzeżnej; zakaz nie narusza ustaleń zawartych w uzyskanym pozwoleniu wodnoprawnym.

#### **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**

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

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty i powiadomić o tym fakcie właściwe organy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i niebezpieczeństwem powodzi.

4. Na terenie objętym planem 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**

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 65 w kilometrze 54+100 oraz drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 39/18, położonej poza granicami planu i teren KDW, wyznaczony w granicach planu. Obsługę komunikacyjną terenu US należy projektować poprzez układ komunikacji wewnętrznej zrealizowanej na terenie UT/ML, włączony do drogi KDW i dalej na warunkach określonych w zdaniu pierwszym.

2. W przypadku realizacji na terenie objętym planem obiektów wymagających dróg pożarowych, place nawrotowe o wymiarach określonych w przepisach odrębnych należy projektować na terenie UT/ML.

3. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie UT/ML, przyjmując:

- w przypadku realizacji zabudowy usług turystycznych: minimum jedno miejsce postojowe na cztery miejsca noclegowe (w tym ewentualnie w pomieszczeniu garażowym),
- w przypadku realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej: minimum dwa miejsca postojowe (w tym ewentualnie w pomieszczeniu garażowym) na jednej działce budowlanej.

W granicach terenu UT/ML należy zabezpieczyć miejsca postojowe do obsługi terenu US, stosownie do przyjętego programu użytkowego.

4. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących w sąsiedztwie terenu objętego planem urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować z rozproszaniem na terenie drogi wewnętrznej. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

5. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych planuje się z istniejącego wodociągu gminnego. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje 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 drogi wewnętrznej. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W chwili sporządzania planu teren opracowania nie znajduje się w granicach aglomeracji Ełk. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, planuje się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W granicach terenu objętego planem, celem zwiększenia reżimów w gospodarce ściekowej, obowiązuje wymóg stosowania jedynie takich zbiorników na ścieki (lub ekologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków), które posiadają aprobatę techniczną, atest lub inny dokument wystawiony przez wyspecjalizowane jednostki naukowo-badawcze, potwierdzające jakość i szczelność produktu.

7. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustala się obowiązek oczyszczenia, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do gruntu lub wód. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.

8. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą dla budynków realizowanych na terenie UT/ML planuje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku), spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenie drogi wewnętrznej. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

10. 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

11. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

12. Zagospodarowanie odpadów winno odbywać się na zasadach określonych w planie gospodarki odpadami. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 19.** 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**

§ 20. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i istniejący w chwili sporządzania planu ich stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 14.

## **Rozdział 10.**

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

§ 21. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu jeziora Przytułskiego, zgodnie z uchwałą 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.) z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale.

2. Na terenie US, w związku z położeniem terenu w strefie 100 m od linii brzegu jeziora Przytułskiego, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych; zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych do obsługi plaży, kąpieliska i przystani.

3. Ograniczenia w zabudowie pozostałych terenów omówiono w rozdziale 3.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 22. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

## **Rozdział 12.**

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

§ 23. 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**

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

## **Rozdział 14.**

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk

  
Dariusz Kordyś



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/346/2012

Rady Gminy Ełk

z dnia 31 grudnia 2012 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/2, 39/4), gmina Ełk, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001r. z późn. zm.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/2, 39/4), gmina Ełk, (tj. od 29 października 2012r. do 27 listopada 2012r.) oraz w terminie do dnia 11 grudnia 2012r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/2, 39/4), gmina Ełk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w granicach planu, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk



Dariusz Kordyś