

**UCHWAŁA NR XLI/327/2012
RADY GMINY EŁK**

z dnia 16 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych
w obrębach Straduny i Piaski, gmina Ełk**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 Ełk uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Straduny i Piaski, gmina Ełk, obejmujący działki: oznaczoną nr ewid. 1, położoną w obrębie Straduny i oznaczone nr ewid. 87/1, 87/2, 87/3 i 88, położone w obrębie Piaski, o ogólnej powierzchni 46,96 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 i 2 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 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XIII/80/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębach Straduny i Piaski, gmina Ełk.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne i leśne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, o następującej strukturze: RIVa – pow. 6,4200 ha, RIVb – pow. 9,2600 ha, B-RIVb – pow. 0,2400 ha, RV – pow. 18,3721 ha, PsIV – pow. 1,6400 ha, PsV – pow. 5,1400 ha, PsVI – pow. 0,4200 ha, LIV – pow. 0,0100 ha, LVI – pow. 0,4400 ha, LzIV – pow. 0,1000 ha, LzV – pow. 0,0900 ha, LzVI – pow. 0,2900 ha, LsIV – pow. 0,7300 ha, LsV – pow. 1,1800 ha, N – pow. 2,5600 ha i W – pow. 0,0700 ha.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają uzyskania 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 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

3. Grunty leśne, występujące w granicach planu, pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu.

§ 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 oraz urozmaiconej rzeźby terenu;
- 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 Ełckiego;

4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

2. Na terenach objętych planem nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 18,44 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 3,31 ha,
- 3) teren usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu symbolem U o odpowiedniej numeracji, o powierzchni 0,26 ha,
- 4) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML o odpowiedniej numeracji, o powierzchni 1,35 ha,
- 5) teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem MR/U o odpowiedniej numeracji, o powierzchni 0,87 ha,
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 12,92 ha,
- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 2,40 ha,
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 1,31 ha,
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 1,91 ha,
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 3,93 ha,
- 11) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 0,24 ha,
- 12) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem K o odpowiedniej numeracji, o ogólnej powierzchni 0,02 ha.

§ 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, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, 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 10m², urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną,
- 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 9) zabudowie gospodarczej – należy przez to rozumieć jeden budynek gospodarczy lub zespół takich budynków, przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych,
- 10) budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,
- 11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i budynki inwentarskie wyłącznie w zakresie: hodowli koni (stadnina) przy ograniczeniu pojemności hodowli do 10 DJP i w zakresie hodowli kóz i (lub) owiec przy ograniczeniu pojemności hodowli do 1 DJP, wraz z budowlami rolniczymi,
- 12) zabudowie rekreacji indywidualnej – należy przez rozumieć budynek rekreacji indywidualnej, to jest przeznaczony do okresowego wypoczynku,
- 13) usługach – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- 14) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i użytkowników sąsiednich terenów, w tym w szczególności w zakresie: ochrony zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii i rzemiosła (np.: poradnie lekarskie, apteki, galerie, przedszkola, oddziały bankowe, urzędy pocztowe, kwaciarnie, bary, restauracje, punkty pralnicze, zakłady szewskie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, fotograficzne, solaria),
- 15) usługach agroturystycznych - usługi służące rozwojowi turystyki wiejskiej, związane z obsługą agroturystów (osób przebywających w celach wypoczynkowych w gospodarstwie rolnym,

hodowlanych, ogrodniczym lub leśnym), w zakresie wynajmowania pokoi, zapewnienia wyżywienia itp.

- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność nieuciążliwą dla środowiska, służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym w zakresie: ochrony zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii, rzemiosła,
- 17) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne w szczególności takie jak: hałas, wibracje, emisja pyłów, gazów zanieczyszczających powietrze, odory, których występowanie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 18) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 19) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 20) 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, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku,
- 21) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni;
- 22) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni lecz nie większym niż 50 stopni;
- 23) 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN.

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

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura towarzysząca, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno - usługowa. Funkcje: mieszkalna i usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, projektowane w odrębnych budynkach lub wydzielone w budynku o funkcji mieszanej to jest mieszkalno-usługowej.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i garażowa, infrastruktura towarzysząca, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

§ 10. 1. Ustala się teren usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura towarzysząca, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ML.

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej, to jest przeznaczona do okresowego wypoczynku.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa gospodarcza i garażowa,
- 2) infrastruktura towarzysząca, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

§ 12. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MR/U.

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych oraz w gospodarstwach rolno-leśnych.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi agroturystyczne,
- 2) infrastruktura towarzysząca, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

§ 13. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R i 3R.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa dopuszczona wyłącznie w granicach terenu 3R, w odległości minimum 70 m od granic obszaru Natura 2000 – „Murawy na Pojezierzu Ełckim” (kod obszaru PLH 280041).

4. Zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1R winno uwzględniać występowanie i ochronę siedliska chronionego na podstawie przepisów odrębnych – murawy kserotermiczne, o kodzie siedliska przyrodniczego 6210. Murawy kserotermiczne występują w formie szczytkowej na wierzchołkach dwóch pagórków o charakterze kemowym. Powierzchnia tych muraw obejmuje łącznie kilka arów części wierzchołkowej i południowych zboczy tych pagórków. W granicach terenu 1R obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych. W celu zachowania i poprawy warunków siedliskowych muraw kserotermicznych należy: usuwać pojedyncze krzewy i drzewa zacieniające murawy (z zastrzeżeniem § 39, ust. 2), wykaszać i usuwać pozyskaną biomasę, prowadzić ekstensywny wypas (owce, kozy, konie).

§ 14. 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN i 3ZN.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, przeznaczony do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, niewymagający urządzenia i stałej pielęgnacji.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się zieleń urządzoną, z preferencją dla powierzchni zadarnionych, w pasie szerokości maksymalnie 10 m, od strony terenów budowlanych (odpowiednio od projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

4. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych oraz zakaz grodzenia terenów 1ZN i 2ZN.

§ 15. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP i 8ZP.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zielen wymagająca urządzania i pielęgnacji, towarzysząca odpowiednio: zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie rekreacji indywidualnej i zabudowie usług podstawowych.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów architektury ogrodowej.

§ 16. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL.

2. Zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują przepisy odrębne, w szczególności ustawa o lasach.

3. Obowiązuje zakaz grodzenia terenów.

§ 17. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny służące do obsługi komunikacyjnej terenów przyległych i sąsiednich.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX i 3KDX.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny służące do obsługi komunikacyjnej terenów przyległych.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym zlokalizowano (teren 1K) i planuje się lokalizację (teren 2K) przepompowni ścieków komunalnych.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: budowa innych niż wymienione w ust. 2 sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem braku kolizji z istniejącą i projektowaną przepompownią ścieków.

Rozdział 3.

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

§ 20. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
 - a) dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
 - b) ciągów pieszo-jezdnych (tereny KDX o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) drogi publicznej powiatowej, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

- d) lasu: w odległości 12 m od granicy lasu,
 - e) od istniejącej i projektowanej przepompowni ścieków: w odległości 15 m (dotyczy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz magazynów produktów spożywczych w zabudowie mieszkalno-usługowej),
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
 - 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $35^{\circ}\div 50^{\circ}$;
 - 5) układ głównych kalenic dachowych budynków mieszkalnych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających drogę, z której odbywa się główny zjazd na działkę,
 - 6) układ głównych kalenic dachowych budynków gospodarczych i garażowych w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających drogę, z której odbywa się główny zjazd na działkę,
 - 7) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - 8) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30,
 - 9) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
 - a) dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
 - b) ciągów pieszo-jezdnych (tereny KDX o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) drogi publicznej powiatowej, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - d) lasu: w odległości 12 m od granicy lasu,
 - e) od istniejącej i projektowanej przepompowni ścieków: w odległości 15 m (dotyczy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz magazynów produktów spożywczych w zabudowie mieszkalno-usługowej),
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,

- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 50^{\circ}$;
- 5) układ głównych kalenic dachowych budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających drogę z której odbywa się zjazd na działkę,
- 6) układ głównych kalenic dachowych budynków gospodarczych i garażowych w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających drogę z której odbywa się zjazd na działkę,
- 7) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 8) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40,
- 9) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 22. 1. Ustalenia dla terenu usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; układ głównych kalenic dachowych budynków w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, z której odbywa się zjazd na działki,
- 5) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30,
- 7) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 23. 1. Ustala się dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML.

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:

- a) dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- b) ciągów pieszo-jezdných (tereny KDX o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy ciągu pieszo-jezdnego,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 350÷500; układ głównych kalenic dachowych budynków rekreacji indywidualnej w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, z której odbywa się zjazd na działki,
- 5) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30,
- 7) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MR/U:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: 30⁰÷ 50⁰,
- 5) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40,
- 7) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 25. 1. Ustalenia dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R i 3R:

- 1) teren użytkowany rolniczo: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 2) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej, dopuszczonej wyłącznie w granicach terenu 3R, obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) lokalizacja zabudowy w odległości minimum 70 m od granic obszaru Natura 2000 – „Murawy na Pojezierzu Ełckim” (kod obszaru PLH 280041),
 - b) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
 - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - d) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
 - e) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: 30° ÷ 50° .

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 13, ust. 4 i w § 39, ust. 2 i 3.

§ 26. 1. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN i 3ZN:

- 1) teren zieleni naturalnej o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, przeznaczony do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, w tym ekosystemów wodnych i lądowych,
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią średnią i wysoką,
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- 4) należy zachować ekosystemy wodne, w granicach nieużytków stale lub okresowo podmokłych (oczka wodne, stanowiące miejsca rozrodu i ostoi płazów),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić 100% powierzchni terenu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 27. 1. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP i 8ZP:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią średnią i wysoką,
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych dla samochodów,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów architektury ogrodowej i ciągów pieszych,
- 6) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenu i których realizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 28. 1. Ustalenia dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL i 6ZL:

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 29. 1. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW.

- 1) drogi wewnętrzne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych oraz do obsługi terenów sąsiednich,
 - 2) minimalna szerokość pasa drogowego dla dróg 1KDW i 10KDW: 10 m; minimalna szerokość jezdni: 5 m; minimalna szerokość chodników: 1,5 m;
 - 3) minimalna szerokość pasa drogowego dla dróg: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW: 8 m; minimalna szerokość jezdni: 5 m; minimalna szerokość chodników: 1,5 m; dopuszcza się urządzenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdnym, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
 - 4) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi 14KDW: 7 m; minimalna szerokość jezdni: 5 m; minimalna szerokość chodnika: 1,5 m; dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
 - 5) teren 2KDW przeznaczony na poszerzenie do szerokości minimum 10 m pasa drogowego drogi wewnętrznej, przyległej do terenu objętego planem; kontynuację drogi jw. stanowi droga wewnętrzna, oznaczona jako teren 10KDW,
 - 6) w pasach drogowych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanych pasów drogowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

§ 30. 1. Ustalenia dla terenów ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDX, 2KDX i 3KDX.

- 1) ciągi pieszo-jezdne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KDX: 6 m,
 - b) teren 2KDX i 3KDX: 5m,
 - 3) w granicach ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanych ciągów pieszo-jezdnym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

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

- 1) teren istniejącej i projektowanej przepompowni ścieków komunalnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z istniejącą i planowaną lokalizacją urządzeń wymienionych w pkt 1,

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz w zabudowie mieszkalno-usługowej od magazynów produktów spożywczych: w odległości 15 m od istniejącej i projektowanej przepompowni ścieków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 39, ust. 2 i 3.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny, wyznaczone w planie,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1000 m²; minimalna szerokość frontu działki: 22 m,
- 3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową: 1200 m²; minimalna szerokość frontu działki: 22 m,
- 4) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową z usługami agroturystycznymi: 3000 m², minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
- 5) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej: 1500 m²; minimalna szerokość frontu działki: 22 m,
- 6) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działek jw. położonych przy skrzyżowaniach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
- 7) wydzielenie terenów KDW i KDX o odpowiedniej numeracji, 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; dopuszcza się łączne wydzielenie terenów: KDW i KDX o odpowiedniej numeracji,
- 8) dla potrzeb realizacji urządzeń elektroenergetycznych w postaci stacji trafo ustala się minimalne wymiary działki 3m x 2m z dostępem do drogi publicznej na warunkach określonych w pkt 1,
- 9) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż podany w poprzednich punktach, celem regulacji granic działek,
- 10) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 11) 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 ładu przestrzennego

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

2. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane: cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna lub cementowa.

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

§ 34. 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. Przedsięwzięcie określone w planie – zabudowa mieszkaniowa (mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkalno-usługowa) wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, planowana na terenie o powierzchni większej niż 2 ha, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. nr 213, poz. 1397).

5. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenu w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, należy traktować jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 3) wskazany w planie teren zabudowy rekreacji indywidualnej, należy traktować jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 4) w przypadku realizacji na terenie 1U budynku przedszkola lub żłobka, teren ten zostanie zakwalifikowany pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

7. 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

§ 35. 1. Teren objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty zabytkowe.

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

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.

5. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów w całym obszarze objętym planem powinien uwzględniać położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza), o wysokim stopniu zagrożenia wód.

Rozdział 7.

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

§ 36. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), z włączeniem dróg 1KDW i 10KDW do drogi publicznej powiatowej w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz w oparciu o ciągi pieszo-jezdne (tereny KDX o odpowiedniej numeracji) i drogę wewnętrzną, stanowiącą własność Gminy Ełk, położoną poza granicami planu i przyległą do jego granic.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- 1) na terenach MN o odpowiedniej numeracji, przyjmując :minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN/U o odpowiedniej numeracji, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż: jedno miejsce postojowe do obsługi jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub funkcji mieszkalnej w budynku mieszkalno-usługowym, jedno miejsce postojowe na pięciu zatrudnionych, dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych niż handlowe, dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- 3) na terenie 1ML, przyjmując :minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,
- 4) na terenie 1MR/U, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż po dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek z pokojami gościnnymi - pokojami na wynajem,
- 5) na terenie 1U, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na pięciu zatrudnionych, dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych niż handlowe, dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących w sąsiedztwie terenu objętego planem urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń, według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować z rozproszaniem na terenach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych planuje się z istniejącego wodociągu gminnego, po dokonaniu jego niezbędnej rozbudowy, na warunkach jego zarządcy. Realizacja sieci wodociągowej w granicach planu na terenach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (po dokonaniu niezbędnej jej rozbudowy) i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu na terenach dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W granicach planu wyznacza się teren istniejącej (1K) i projektowanej (2K) przepompowni ścieków.

6. 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.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą 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 prawa.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

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

11. Zagospodarowanie odpadów winno odbywać się na zasadach określonych w planie gospodarki odpadami. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie objętym planem. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 37. 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

§ 38. Nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Planuje się dokonania połączenia działek i ich podział. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 32.

Rozdział 10.

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

§ 39. 1. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych w granicach terenów: 1R, 1ZN, 2ZN i 3ZN.

2. 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.), a w szczególności zakaz likwidacji naturalnych zbiorników wodnych, zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkami powołanymi w ww. uchwale.

3. W granicach terenu objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci rowów otwartych i rurociągów drenarskich. Realizacja zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie wpływa na działki sąsiednie, wymaga ich przebudowy, na warunkach ich zarządcy, po uzyskaniu stosownych pozwoleń właściwych organów. W przypadku przerwania rurociągów drenarskich należy je połączyć w celu zachowania drożności spływu wód. Na rysunku planu oznaczono orientacyjny biegiem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (rowy stanowią treść mapy, na której sporządzono rysunek planu), na podstawie treści mapy przesłanej przez Zarząd Melioracji Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Ełku, przy piśmie nr MUW.DE-6011/290/2012 z dnia 09.08.2012r.

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

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12.

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

§ 41. 1. 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

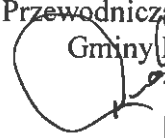
§ 42. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25 %.

Rozdział 14.

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy Ełk



Dariusz Kordyś