



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 1 sierpnia 2012 r.

Poz. 2199

UCHWAŁA NR XXXV/266/2012 RADY GMINY EŁK

z dnia 2 lipca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel, gmina Ełk

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk stanowi, 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel, gmina Ełk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 159/4, 163/2, 166, 167, 168, 170/2, 170/3, 171, 165, 169/3, 164, 159/3, 162/1, 163/1, 169/1, 170/1 i części działek o nr ewid. 161/1 i 169/2, o ogólnej powierzchni 20,188 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 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. 1. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XVI/97/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 6 lipca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Regiel.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI, grunty leśne, drogi, rowy i wody płynące (rzeka Struga Regielska), o następującej strukturze: RIVb – pow. 0,1258 ha, RIVb – pow. 0,0889 ha, RV – pow. 8,1354 ha, RVI – pow. 8,8841 ha, PsVI – pow. 0,3937 ha, Lz – pow. 0,5300 ha, ŁV – pow. 0,3118 ha, LsV – pow. 0,6204 ha, dr – pow. 0,3841 ha, Wp – pow. 0,6498 ha i W – pow. 0,0638 ha.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.). Gruntu leśne pozostają w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkalno-usługową oraz zabudowę zagrodową z usługami agroturystycznymi.

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

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem MR/U,
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
- 7) teren nieczynnego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 9) tereny parkingów z zielenią izolacyjną, oznaczone na rysunku planu symbolem KS/ZI
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX,
- 12) teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja i elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem K/E.

§ 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,
- 5) strefa ochronna od nieczynnego cmentarza ewangelickiego z początku XX wieku, wpisanego do ewidencji zabytków.

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

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budowli i budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do budynków liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,

- 6) 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, urządzonej jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 7) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 8) przepisach szczególnych – 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 i 10MN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 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.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa, związana z działalnością rolniczą, leśną i (lub) ogrodnictwem, warzywnictwem, uzupełniona usługami agroturystycznymi.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjno-sportowej, uzupełniony zielenią urządzonej.

§ 12. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzonej o funkcji rekreacyjnej i ochronnej dla wód rzeki Struga Regielska.

§ 13. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: las istniejący, którego granice określono po granicy użytku gruntowego.

§ 14. 1. Ustala się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: nieczynny cmentarz ewangelicki z początku XX wieku, znajdujący się w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 15. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS i 2WS.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: rzeka Struga Regielska oraz rów melioracyjny.

§ 16. 1. Ustala się tereny parkingów z zielenią izolacyjną, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KS/ZI i 2KS/ZI.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny komunikacyjne, planowane do zagospodarowania parkingami z zielenią izolacyjną.

§ 17. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

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

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo – jezdnej, służący do obsługi terenów przyległych.

§ 19. 1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja i elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K/E.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków i stacji transformatorowej.

Rozdział 3.

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

§ 20. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych, w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: 30° ÷ 45° ,
- 8) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości 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,
- 9) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 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,
- 12) lokalizacja zabudowy poza granicami strefy ochronnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wyznaczonej w odległości 15 m od jego granic.

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych,
- 2) projektowana zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,

- 5) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych, w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- 6) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 7) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 8) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: 30° ÷ 45° ,
- 9) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości 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,
- 10) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30,
- 11) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
- 13) lokalizacja zabudowy poza granicami strefy ochronnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wyznaczonej w odległości 15 m od jego granic.

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, związanych z działalnością rolniczą, leśną i (lub) ogrodniczą, warzywniczą,
- 2) realizacja budowli rolniczych i obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) planuje się realizację zabudowy związanej z usługami agroturystycznymi, służącej rozwojowi turystyki wiejskiej np. budynki z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem),
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do drogi wewnętrznej 3KDW, w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: 30° ÷ 45° ,
- 8) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości 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,
- 9) należy zachować określoną na podstawie przepisów szczególnych odległość od granicy lasu,
- 10) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30,
- 11) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,

13) lokalizacja zabudowy poza granicami strefy ochronnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wyznaczonej w odległości 15 m od jego granic.

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

- 1) na terenie planuje się lokalizację: boiska do siatkówki i (lub) koszykówki, placu zabaw dla dzieci, architektury ogrodowej oraz nasadzenia zieleni,
- 2) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego lub ciągu pieszo-rowerowego,
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku, służącego obsłudze terenu i jego użytkowników, przy zachowaniu następujących wymagań: wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym parter i ewentualne poddasze użytkowe; dach budynku dwuspadowy lub wielospadowy, pokryty dachówka lub materiałem ją imitującym w odcieniu czerwieni lub brązu; maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 4) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: 0,20,
- 5) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu.
- 7) wszelkie działania inwestycyjne w sąsiedztwie rzeki Struga Regielska wymagają uzgodnienia z jej zarządcą.

§ 24. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego lub ciągu pieszo-rowerowego,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
- 5) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządcą rzeki Struga Regielska.

§ 25. Ustalenia dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL:

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach,
- 2) część terenu położona jest w strefie ochronnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego z początku XX wieku, znajdującego się w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 26. Ustalenia dla terenu nieczynnego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC:

- 1) nieczynny cmentarz ewangelicki z początku XX wieku, znajdujący się w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, zlokalizowany w granicach działki o nr ewid. 165,
- 2) wokół cmentarza wyznacza się strefę ochronną w odległości 15 m od jego granic; w granicach strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.
- 3) wszelkie ewentualne działania inwestycyjne w obrębie cmentarza i wyznaczonej wokół niego strefy ochronnej mogą być prowadzone po uzyskaniu zaleceń konserwatorskich, wydanych przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zgodnie z art. 39, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub robotkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 27. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS i 2WS:

- 1) teren 1WS: obowiązuje zachowanie terenu w stanie naturalnym tj. utrzymanie i odtwarzanie naturalnego ciek w wodnego: rzeki Struga Regielska,
 - a) wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody zarządcy wód,

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń wodnych związanych z urządzeniem i funkcjonowaniem ewentualnej przystani wodnej, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
 - c) zachowuje się istniejące przejście drogowe, z możliwością jego rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 2) teren 2WS: urządzenie wodne – rów melioracyjny,
- a) należy zabezpieczyć właściwe funkcjonowanie urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowu, na zasadach określonych przez jego zarządcę.

§ 28. Ustalenia dla terenów parkingów z zielenią izolacyjną, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KS/ZI i 2KS/ZI:

- 1) parkingi do obsługi komunikacyjnej terenów przyległych i sąsiednich,
- 2) na terenie 1KS/ZI, od strony rzeki Struga Regielska, należy wykonać zieleń izolacyjną w formie żywopłotu i/lub szpaleru drzew,
- 3) na terenie 2KS/ZI, wzdłuż granicy z nieruchomością sąsiednią, położoną poza granicami planu, należy wykonać zieleń izolacyjną w formie żywopłotu i/lub szpaleru drzew.

§ 29. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW:

- 1) drogi wewnętrzne, przeznaczone do obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego: 10 m,
- 3) w wyznaczonych pasach drogowych przewiduje się w szczególności realizację: jezdni o szerokości minimum 5 m i chodników o szerokości minimum 1,5 m,
- 4) planuje się realizację placów nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m, zgodnie z lokalizacją oznaczoną na rysunku planu,
- 5) w pasach drogowych planuje się budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) ciąg pieszo-jezdny, przeznaczony do bezpośredniej obsługi terenów przyległych, w szczególności nieczynnego cmentarza,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo - jezdnego w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 3) w granicach ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 31. Ustalenia dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja i elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K/E:

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację przepompowni ścieków komunalnych,
- 2) teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym ewentualnej stacji transformatorowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi i kanalizacyjnymi.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) dostęp do drogi publicznej dla wydzielanych działek powinien być zapewniony w szczególności poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie,

- 3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN): 1000 m²; minimalna szerokość frontu działki: 20 m z wyjątkiem działek przyległych do projektowanych placów nawrotowych dróg wewnętrznych, dla których minimalnej szerokości frontu działki nie ustala się,
- 4) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkalno-usługową (tereny: 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U): 1400 m²; minimalna szerokość frontu działki jak wyżej: 25 m,
- 5) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę zagrodową z usługami agroturystycznymi (teren 1MR/U): 3000 m²; minimalna szerokość frontu działki winna umożliwiać zagospodarowanie terenu zgodne z jego przeznaczeniem,
- 6) wydzielenie terenów KDW 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 wydzielenie terenów jw. odrębnie lub łącznie,
- 7) tereny 1KS/ZI i 2KS/ZI mogą być wydzielone odrębnie lub łącznie z przyległym terenem,
- 8) dopuszcza się podział nieruchomości w sposób inny niż wymieniony poprzednich punktach, w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości (podział umożliwiający racjonalne zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich),
- 9) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 10) 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.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 33.** 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

- § 34.** 1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
2. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów 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 i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
 - 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
 - 3) wskazane w planie tereny zieleni urządzonej oraz 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.
3. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

4. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, planuje się docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

5. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

6. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne lub do zakładu unieszkodliwiania odpadów.

7. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

8. 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 szczególnymi.

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. W granicach planu, na działce o nr ewid. 165, znajduje się nieczynny cmentarz ewangelicki z początku XX wieku, ujęty w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego. W stosunku do cmentarza obowiązują ustalenia zawarte w § 26.

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

3. 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

§ 36. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne wyznaczone w planie i oznaczone jako tereny KDW o odpowiedniej numeracji, ciąg pieszo-jezdny (teren 1KDX) oraz przyległe do terenu objętego planem drogi stanowiące własność Gminy Ełk.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 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 oznaczonym symbolem 1MR/U, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek z pokojami gościnnymi - pokojami na wynajem,
- 4) na terenach 1KS/ZI i 2KS/ZI.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń, według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci. Linie elektroenergetyczne niskiego napięcia w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozproszaniem na terenach KDW o odpowiedniej numeracji i terenie 1KDX. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych planuje się docelowo z istniejącego w sąsiedztwie terenu objętego planem wodociągu gminnego, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tego wodociągu na warunkach jego zarządcy. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować na terenach KDW o odpowiedniej numeracji i terenie 1KDX. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

5. Odprowadzanie ścieków komunalnych 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 terenach KDW o odpowiedniej numeracji i terenie 1KDX. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenach KDW o odpowiedniej numeracji i terenie 1KDX. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w tym rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej do czasu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej umożliwiających podłączenie budynków. 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.

11. Obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów lub zakład unieszkodliwiania odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 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. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i istniejący, w chwili sporządzania planu, jej ich stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. 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 lokalizacji obiektów budowlanych, na terenie strefy ochronnej od nieczynnego cmentarza ewangelickiego z początku XX wieku, znajdującego się w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

2. W granicach terenu objętego planem występują liczne urządzenia melioracji szczegółowych (rurociągi drenarskie, rów) oraz melioracji podstawowej (rzeka Struga Regielska). 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.

3. Pozostałe ograniczenia w zabudowie terenu 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. 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.

Ustalenia końcowe

§ 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/266/2012
Rady Gminy Ełk
z dnia 2 lipca 2012 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel, 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 2001 roku z późn. zm.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel, gmina Ełk, (tj. od dnia 7.05.2012 r. do dnia 4.06.2012 r.) oraz w terminie do dnia 18.06.2012r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel, 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.