

**UCHWAŁA NR LXXXIV/690/2010  
RADY GMINY EŁK**

z dnia 9 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w obrębie 31 Nowa Wieś Elcka, obejmującego działkę nr 257**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Gminy Ełk stanowi co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk uchwalonym uchwałą Nr XXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001r. z późn. zm. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 257 o powierzchni 2.100 ha, położonej w obrębie 31 Nowa Wieś Elcka.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XXVIII/236/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 25 stycznia 2008 r.

**Rozdział 1.**

**Zasady obowiązywania planu.**

§ 2. Plan niniejszy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania - stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały;

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie użytków rolnych kl. V i VI na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz usług nieuciążliwych dla środowiska i sąsiedztwa.
- 2) zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) określenie standardów ochrony środowiska adekwatnie do określonych w planie funkcji i położenia terenów.

§ 4. Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania do planu:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne;
- 2) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 3) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 2.**

**Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem.**

§ 5. 1. Oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów):
  - MN - teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
  - U.MN - teren działki o podstawowej funkcji zabudowy domem jednorodzinnym w połączeniu z uzupełniającą funkcją usługową;
  - KDW – teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej;
  - EN – napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone linią ciągłą należy traktować jako ściśle obowiązujące;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione wyżej w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

### 3. Uwarunkowania realizacyjne:

- 1) na wyznaczonych działkach budowlanych dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 2) na każdej działce może być zlokalizowany garaż na 1 lub 2 stanowiska w formie połączonej z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącej, ewentualnie także budynek gospodarczy o wymiarach i usytuowaniu zgodnych z warunkami technicznymi Prawa Budowlanego;
- 3) wysokość budynków ustala się na 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o barwach pochodnych od czerwieni lub brązu. Wysokość parteru na wysokości max. 0,80m od strony frontowej budynku;
- 4) wysokość garaży wolnostojących lub budynków gospodarczych max. 1 kondygnacja z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci i pokryciu jak w budynkach mieszkalnych;
- 5) dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek dla uzyskania większej powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w stosunku do wewnętrznej drogi dojazdowej ustala się na 6,0 m;
- 7) zaproponowane na rysunku planu sposoby usytuowania budynków mieszkalnych nie są obligatoryjne lecz proponowane;
- 8) kierunek głównych kalenic dachowych w budynkach mieszkalnych winien być równoległy do przyległych dróg;
- 9) zaleca się, aby w konstrukcji budynków, ich architekturze i detalu architektonicznym nawiązywano do tradycji budownictwa w regionie mazurskim;

## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie.

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
1 MN	Teren działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym o wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie. Dach 2-spadowy, o nachyleniu połaci ok. 40°, kryty dachówką ceramiczną. Usytuowanie budynku w odległości 25,0m od linii rozgraniczającej ulicy, stanowiącej teren publiczny, pozwala na ewentualne w perspektywie zlokalizowanie obiektu usługowego. Przy podziale gruntów, od strony południowej domu zabezpieczyć należy teren działki o długości min. 22,0m umożliwiającą lokalizację budynku gospodarczego lub garażu z dojazdem do nich.
2 MN	Tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem warunków realizacyjnych

	wyszczególnionych wyżej w I MN. Wysokość budynków mieszkalnych 2-kondygnacyjnych z poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej przyległej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 4 KDW – 6,0m; dla działek, które graniczyć będą z istniejącą linią elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV, nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych i wynosi min. 7,5 m od jej skrajnego przewodu.
3 U.MN	-Teren do wykorzystania na cele usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkalnego sąsiedztwa. Znaczne obniżenie działki w części przyulicznej, po niezbędnej niwelacji terenu do poziomu ulicy preferuje ją w tej części na usługi o charakterze składowym ze względu na powstanie gruntu nasypowego. Lokalizacja w tym miejscu budynku wymaga poprzedzenia ekspertyzą warunków gruntowo-wodnych. Wysokość zabudowy: jedna kondygnacja ze spadkiem dachu dwu lub wielospadowego nie wyższym jak 30°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Dopuszcza się jako uzupełniająca budowę budynku mieszkalnego w części działki położonej w najwyższym jej miejscu, o parametrach jak w ustaleniach wyżej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kwartale oznaczonym jako 2 MN.
4 KDW	Teren wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, w tym jezdnia o szer. minimum 5,0m i obustronne chodniki piesze. Nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona. Na zakończeniu drogi wykonać należy placyk nawrotowy o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5m.
5 EN 15kV	Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV. Stosownie do norm elektroenergetyki wymaga zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy obustronnie po minimum 7,5m od jej skrajnych przewodów.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.**

§ 7. 1. Dostępność do wyznaczonych uchwałą terenów budowlanych z drogi gminnej, którą stanowi ul. Wyszynskiego oraz włączonej do niej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 4 KDW.

2. W/w wewnętrzna droga dojazdowa stanowić będzie wspólnotę własnościową wszystkich użytkowników nieruchomości do niej przyległych, o czym należy wspomnieć w akcie kupna-sprzedaży.

3. Miejsca parkingowe każdy z właścicieli nieruchomości zabezpieczy we własnym zakresie, w obszarze własnych działek.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych i gospodarczych z istniejącego wodociągu komunalnego, na warunkach, które określi jego zarządca.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjnie do istniejącego w ul. Wyszynskiego kolektora kanalizacji sanitarnej na warunkach, które ustali jego zarządca.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń według warunków technicznych uzyskanych od dysponenta sieci. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozproszaniem na terenie 4 KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Na terenie objęty planem znajduje się linia napowietrzna średniego napięcia oznaczona jako 5 EN 15kV, dla której należy zachować wymagany normami teren pasa ochronnego, licząc po 7,5 m od skrajnych przewodów. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami infrastruktury elektroenergetycznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami przebudowy uzyskanymi od dysponenta sieci.

4. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej na zasadach i warunkach określonych przez właściwy terenowo oddział Telekomunikacji Polskiej S.A. lub innego operatora sieci telekomunikacyjnej, o ile taki zaistnieje w obszarze objętym planem.

5. Wszystkie sieci podziemne należy przede wszystkim budować w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg. W przypadkach koniecznych dopuszcza się ich przebieg przez tereny działek budowlanych.

6. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacja transformatorowa czy przepompownię ścieków sanitarnych w obszarze dróg lub prywatnych nieruchomości – bez konieczności dokonywania zmiany w niniejszym planie.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.**

§ 9. 1. Przyjmuje się zasadę wykluczającą realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony środowiska. Zakaz powyższy nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych niniejszym planem.

2. W obszarze objętym planem zakazuje się ponadto:

- 1) stosowania przetworzonego żużla do utwardzania lub ulepszenia nawierzchni dróg;
- 2) składowania odpadów stałych w miejscach na ten cel nieprzystosowanych bądź uciążliwych dla otaczającej zabudowy;

3. Nakazuje się:

- 1) objęcie terenu określonego planem zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;
- 2) do ogrzewania budynków stosowanie paliw i systemów ekologicznych nie powodujących zanieczyszczenia atmosfery.

4. W zakresie ochrony mieszkańców przed hałasem do terenu objętego planem należy stosować normy ustalone dla mieszkalnictwa jednorodzinnego w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826).

5. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych z dachów powierzchniowo na tereny nieutwardzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegające ochronie prawnej. W przypadku jednak natrafienia w trakcie robót ziemnych na znaleziska mogące świadczyć o ich charakterze kulturowym należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie – Delegatura w Ełku, 19-300 Ełk, ul. Mickiewicza 11 celem ustalenia ewentualnych prac ratowniczych.

7. W obszarze objętym planem nie występują grunty wymagające decyzji o przeznaczeniu na cele rolnicze.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu**

§ 10. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwe kształtowanie zabudowy w symbiozie z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.

2. Przestrzegać należy zasad kształtowania zabudowy wyszczególnionych w § 5 ust. 3, oraz § 6 niniejszej Uchwały.

- 1) Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów, wzbogacających ich wyraz architektoniczny.
- 2) Zakazuje się stosowania dachów płaskich.

3. Zakazuje się wykonywania wysokich parterów w budynkach mieszkalnych ponad ustaloną wysokość w § 5 ust. 3.

4. W obszarze poszczególnych działek budowlanych co najmniej 20% powierzchni należy obsadzić drzewami o urozmaiconych koronach.

5. Wzdłuż wszystkich ulic (dróg) w części działek do nich przylegających należy zasadzić drzewa o niskich, nie rozwijających się szeroko koronach.

6. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny osuwiskowe ani zalewowe

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy jako stosunek powierzchni zabudowanych na działce do jej ogólnej powierzchni.

1) dla działki w konturze funkcjonalnym oznaczonym jako 1 MN – do 15% przy zabudowie wyłącznie mieszkaniowej, a do 20% w przypadku lokalizacji obiektu usługowego w przestrzeni przyulicznej ul. Wyszyńskiego;

2) dla działek w konturze funkcjonalnym oznaczonym jako 2 MN – 20% do 25%.

3. Szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych – 14 – 18m, dla ewentualnych budynków usługowych szerokość frontowa działki minus 10,m

4. Wysokość metryczna budynków:

1) mieszkalnych:

a) od poziomu terenu do okapu 3,80 – 4,0m;

b) całkowita wysokość od poziomu terenu do kalenicy do 10,0m.

2) usługowych:

a) od poziomu terenu do okapu dachowego do 4,50m;

b) od poziomu terenu do kalenicy do 10,0m

3) gospodarczych lub garaży:

a) od poziomu terenu do okapu dachowego do 3,5m;

b) od poziomu terenu do kalenicy do 6,0m.

5. Ustala się wskaźniki procentowe powierzchni biologicznie czynnych na działkach jako stosunek części terenu działek trwale zagospodarowanych zielenią lub wodami – do całego arealu działki:

1) dla działek w kwartałach 1 MN i 2 MN – ok. 50%

2) dla działki ozn. jako 3 U.MN – min. 20%

#### **Rozdział 9.**

##### **Ustalenia w sprawie zasad scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. W obszarze objętym planem nie występuje scalenie gruntów a jedynie podział gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 257 na działki budowlane wg zasady uwidocznionej na rysunku planu.

#### **Rozdział 10.**

##### **Pozostałe ustalenia**

§ 13. W obszarze objętym planem nie ustala się terenów publicznych.

§ 14. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku zbycia nieruchomości ustala się w wysokości 25%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Ełk.

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk

  
Mirosław Świdorski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXXIV/690/2010

Rady Gminy Elk

z dnia 9 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXXIV/690/2010  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 9 listopada 2010 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, obejmującego działkę nr 257, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonym 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 Nowa Wieś Ełcka, obejmującego działkę nr 257 (tj. od dnia 01.09.2010 r. do dnia 30.09.2010 r.) oraz w terminie do dnia 15.10.2010 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk

  
**Mirosław Świdorski**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXXIV/690/2010

Rady Gminy Ełk

z dnia 9 listopada 2010 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, obejmującego działkę nr 257 nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk

  
**Mirosław Świdorski**