

**UCHWAŁA NR XXXV/265/2012
RADY GMINY EŁK**

z dnia 2 lipca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Mrozy
Wielkie i Regiel gmina Ełk**

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 oraz art. 29 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 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach: Mrozy Wielkie (dz. nr ewid. 49/4, 49/6, 49/7 oraz część działki nr ewid. 50) i Regiel (dz. nr ewid. 7/3, 8/9 i 8/10) gmina Ełk obejmujący teren o łącznej powierzchni około 10,1ha.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr LXXVIII/614/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębach: Mrozy Wielkie (dz. nr ewid. 49/6, 49/7 oraz część działki nr ewid. 50) i Regiel (dz. nr ewid. 7/3, 8/9 i 8/10) gmina Ełk oraz uchwały Rady Gminy Ełk Nr XVI/98/2011 z dnia 06.07.2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXVIII/614/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 28 maja 2010r.

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

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1)przeznaczenie użytków rolnych w granicach obszaru objętego planem na cele budownictwa: mieszkalnego jednorodzinnego i rekreacji indywidualnej oraz usług i komunikacji związanych z ich obsługą w zakresie funkcji terenów określonych w planie.
- 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 całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu i w jego legendzie są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów):
 - MN – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
 - MN/ML – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne jako funkcja podstawowa oraz budownictwo rekreacji indywidualnej jako funkcja uzupełniająca;
 - US.UI – obiekt usługowy związany szczególnie z obsługą funkcji sportowo-rekreacyjnej oraz handel i ewentualnie gastronomia;
 - US – sport i rekreacja, w tym plaża;
 - RM.UT – istniejące siedlisko rolnicze z możliwością świadczenia usług turystyczno-wypoczynkowych;
 - ZN – zieleń naturalna obejmująca istniejące zadrzewienie w strefie przybrzeżnej jeziora;
 - KD – drogi gminne;
 - KDW – wewnętrzne drogi dojazdowe;
 - K – ciągi piesze;
 - UH – usługi handlowe;
 - EE – transformator.
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone na rysunku planu jako ciągle należy traktować jako ściśle obowiązujące;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie proponowanego podziału geodezyjnego oznaczone jako przerywane – traktować należy jako nie obowiązujące ściśle;
 - 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) oznaczenia graficzne (literowe) wyszczególnione na rysunku planu a położone poza granicami objętymi planem pełnią wyłącznie funkcję informacyjną, w tym symbol ZL oznaczający tereny lasów państwowych.
2. Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) ładzie przestrzennym, należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymogi funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
 - 2) środowisku - należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w art. 3, punkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska;
 - 3) o działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość 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;

- 4) o dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 5) o nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub innych obiektów z pominięciem balkonów, wykuszy, niezadaszonych tarasów, wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz otwartych elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnia dla osób niepełnosprawnych;
- 6) o kwartale funkcjonalnym - należy przez to rozumieć obszar terenu ograniczony liniami rozgraniczającymi wyróżniony numerycznie;
- 7) o powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej licząc po ich zewnętrznym obrysie murów lub obrysie ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami – po obrysie wyższych kondygnacji;
- 8) o powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki trwale pokrytej roślinnością oraz urządzonymi wodami lub pokrytej wodami powierzchniowymi, które pozostają nie zabudowane powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowią nawierzchni dróg lub parkingów;
- 9) o froncie działki - należy przez to rozumieć część obiektu działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny dostęp do działki;

3. Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Cały teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. (Dz. Urz. województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295);
- 2) Na każdej z poszczególnych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej dopuszcza się budowę tylko jednego budynku o wymienionym przeznaczeniu;
- 3) Na działkach przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego mogą być wybudowane 1 lub 2 boksy garażowe, połączone z tym budynkiem lub do niego dobudowane, ewentualnie także jako wolnostojące o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego. Zamiast garażu może być wzniesiony budynek gospodarczy na warunkach jak wyżej z wykluczeniem wykorzystania do hodowli bydła lub trzody chlewnej;
- 4) Na działkach przeznaczonych pod budowę budynku o funkcji rekreacji indywidualnej dopuszcza się lokalizację garaży jak wyżej w punkcie 3, a także budynek do przechowywania sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz ewentualne pomieszczenie dla konia z warunkiem, że nie będzie to uciążliwe dla otoczenia;
- 5) Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z funkcją usługową nieuciążliwą dla środowiska i otaczającej zabudowy – w formie połączonej z nimi lub wolnostojącej. W przypadku lokali handlowych lub małej gastronomii dopuszcza się ich usytuowanie nawet w linii rozgraniczającej przyległej ulicy (drogi);
- 6) Dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek budowlanych w celu uzyskania większej ich powierzchni;
- 7) Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na dwu sąsiadujących ze sobą działkach w formie połączonej budynkami mieszkalnymi lub garażami;
- 8) Ustala się wysokość budynków mieszkalnych oraz rekreacji indywidualnej jako dwie kondygnacje nadziemne liczone z poddaszem użytkowym łącznie;

- 9) Wysokość parteru budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej nie może być wyższa jak 0,80m ponad terenem od strony przyległej do drogi;
- 10) Wysokość wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego nie może przekraczać jednej kondygnacji z poziomem posadzki nie wyżej jak 30 cm ponad terenem przy wejściu do niego;
- 11) Dachy dwu lub wielospadowe z nachyleniem połaci ustala się w granicach 30° do 45°. W przypadkach wynikających z konstrukcji i kształtu dachów dopuszcza się fragmenty o innym nachyleniu;
- 12) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 13) Rozpoczęcie realizacji zabudowy (w tym także ogrodzeń od strony drogi) uzależnia się od uprzedniego ustalenia rzędnych wysokościowych nawierzchni dróg i chodników, z których projektowana zabudowa będzie dostępna – w oparciu o projekty techniczne dróg;
- 14) Zaleca się aby w konstrukcji budynków, ich architekturze i detalu architektonicznym nawiązywać do tradycji budownictwa w regionie mazurskim;
- 15) Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających wszystkich dróg ustala się generalnie na minimum 6,0 m z wyjątkiem kwartału oznaczonego jako 13 UH.EE.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 6. 1. Zasady realizacji zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
IRM.UT	Teren istniejącego siedliska rolniczego z możliwością świadczenia usług w zakresie turystyki i wypoczynku. Adaptuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się jej remonty, modernizację i ewentualną rozbudowę na warunkach określonych w § 5 ust. 3. Wyklucza się formy gospodarowania i użytkowania mogące znacznie oddziaływać na środowisko. Dostępność z drogi ozn. jako 05 KD 10 oraz 01 KD 10.
2 MN	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Warunki realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3.
3 MN/ML 4 MN/ML	Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ustala się jako funkcję uzupełniającą zabudowę dla rekreacji indywidualnej. Uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3. Część działek w tych kwartałach funkcjonalnych położona jest w obszarze zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, w związku z czym podlegają one uwarunkowaniom określonym w § 9 ust. 6 niniejszej uchwały.
5MN/ML 6MN/ML	Tereny przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jako funkcji podstawowej oraz na cele budownictwa rekreacji indywidualnej jako funkcji uzupełniającej z dowolnością wyboru działek na którąkolwiek z nich. Uwarunkowania realizacyjne według ustaleń zawartych w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały. Położenie działek w strefie przyjeziornej obliuguje dodatkowo do zachowania minimum 100-metrowej odległości zabudowy od linii brzegowej jeziora Regielskiego. W obszarze terenu budowlanego działek na poziomie poniżej 124,0 m n.p.m. projektowanie zabudowy należy poprzedzić zbadaniem warunków gruntowo-wodnych. Stosownie do wymogu ustalonego w ustawie Prawo Wodne należy pozostawić co najmniej 1,5 m szerokości pasu gruntu jako ogólnodostępny co należy uwzględnić przy ewentualnym ogradzaniu terenu działek od strony jeziora. Na rysunku planu kolorem brązowym oznaczono obszar działek dopuszczonych do zabudowy a kolorem zielonym części działek wyłączone z zabudowy do użytkowania jako ogrody i tereny zielone. Część działek w tych kwartałach funkcjonalnych położona jest w strefie ochronnej udokumentowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych literami „A”, „B” i „C” w związku z czym teren ten podlega uwarunkowaniom zapisanym w § 9 ust. 6 niniejszej uchwały.
7 MN/ML 8 MN/ML	Tereny działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej oraz do zabudowy rekreacji indywidualnej jako funkcji uzupełniającej. Uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały.
9MN/ML 10MN/ML	Tereny działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej oraz do zabudowy rekreacji indywidualnej jako funkcji uzupełniającej. Uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały. Przyległość terenu działek do obszaru lasów państwowych obliuguje do zachowania stosownej odległości zabudowy w stosunku do terenu leśnego, określonej w przepisach odrębnych.
11US.UI	Tereny do zagospodarowania na cele usług sportowo-rekreacyjnych. Jako podstawowe funkcje terenu ustala się zagospodarowanie na cele usług sportowo-rekreacyjnych takich jak: kort tenisowy, boisk do małych gier sportowych, minigolfa, i innych. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację obiektu handlowo-gastronomicznego całorocznego lub sezonowego oraz ewentualnej wypożyczalni sprzętu sportowo-rekreacyjnego.
12 US	Teren przeznaczony na cele sportowe z dostępnością do plaży i kąpieliska dla użytkowników działek nie posiadających

	bezpośredniego dostępu do jeziora. Budowa ewentualnego pomostu na jeziorze do cumowania sprzętu pływającego oraz do wędkowania wymaga uzyskania pozwolenia w Starostwie Powiatowym w Elku. Linie rozgraniczające teren nie są ustalone ściśle, co daje możliwość ostatecznego skorygowania jego wielkości na etapie realizacji planu i urządzenia obiektu.
13UH EE	Teren działki o kształcie ograniczającym jej zagospodarowanie przeznacza się na cele sezonowego handlu w formie straganowej. Nie ustala się tu nie przekraczającej linii zabudowy co pozwala na zagospodarowanie obiektu aż do linii rozgraniczającej drogi. Część działki może być przeznaczona na ewentualne umiejscowienie transformatora na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny w Elku.
14ZN	Teren istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia w strefie przybrzeżnej jeziora aż do jego linii brzegowej. Teren nie wskazuje na charakter lasu pomimo, że w wypisie z ewidencji gruntów opisano go jako LsV. Ustala się, że jest to zieleń naturalna, w której bezwzględnie zakazuje się likwidacji wartościowego starodrzewu, ale dopuszcza się cięcia sanitarne. Zakazuje się jakichkolwiek form urządzania; sposób zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. Nr 12, poz. 59 z późn.zm).

2. Zasady realizacji projektowanych dróg i infrastruktury technicznej.

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
01KDW10	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, w tym jezdnia min. 5,0 m i obustronne chodniki piesze po min. 1,5 m. Urządzenie drogi wykonać w sposób umożliwiający spływ wód opadowych do gruntu. Istniejący w obszarze projektowanej drogi staw należy zasypać.
02KDW10	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym okrawężnikowana jezdnia o szerokości min. 5,0 m oraz obustronne chodniki po min. 1,50 m każdy. Nawierzchnia żwirowa na ustabilizowanym gruncie.
03 KDW 6	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej pieszo-jezdnej o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających. Na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12,5 m x 12,5 m. Nawierzchnia drogi żwirowa na ustabilizowanym gruncie.
04 KD	Teren istniejącej nieurządzonej drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 3 m. Droga stanowi łączną przestrzeń komunikacyjną o szerokości 7,5 m w liniach rozgraniczających z projektowaną wewnętrzną drogą dojazdową oznaczona jako 05 KDW (szerokość 4,5 m) w tym minimum 5 m jezdni i 2 m chodnik pieszy od strony planowanej zabudowy w konturach oznaczonych jako 8 MN/ML i 10 MN/ML.
05 KDW	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 4,5 m w liniach rozgraniczających, która stanowi łączną przestrzeń komunikacyjną o szerokości 7,5 m w liniach rozgraniczających z istniejącą drogą gminną opisana wyżej w pozycji 04 KD.
06KDW10	Ustalenia identyczne jak dla drogi w poz. 02 KDW 10.
07 KD 7,5	Teren istniejącej nieurządzonej drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m. Należy poszerzyć do szerokości 7,5 m w tym okrawężnikowana jezdnia o szerokości min. 5,0 m oraz jednostronny chodnik od strony działki budowlanej o szerokości 1,50 – 2,0 m. Nawierzchnię drogi należy wykonać w sposób umożliwiający spływ wód opadowych do gruntu.
08 K	Teren projektowanego ciągu pieszego o szerokości 2,0 m w liniach rozgraniczających. Nawierzchnia trawiasta lub żwirowa.
09 W	Istniejący wodociąg komunalny.
010 EN nn	Istniejąca linia elektryczna doprowadzona do istniejącego siedliska ozn. w planie jako 1 RM.UT.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 7. 1. Dostępność do wyznaczonych terenów budowlanych ustala się z istniejącej drogi gminnej od strony Regła oznaczonej w planie symbolem 07 KD 7,5 oraz sieć dróg wewnętrznych, dla których parametry określono w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Wszystkie drogi ustalone w planie jako wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone symbolami numerycznymi KDW stanowią wspólnoty własnościowe właścicieli nieruchomości, z których są one dostępne. Drogi te muszą być ogólnodostępne.

3. Utwardzenie drogi gminnej oznaczonej numerycznie jako 07 KD 7,5 powinno być wykonane dopiero po wybudowaniu w jej obszarze niezbędnej infrastruktury technicznej. Tymczasowo należy jej jezdnię i chodnik pieszy wykonać jako żwirowe na ustabilizowanym gruncie.

4. Parkingi i stanowiska postojowe każdy z właścicieli nieruchomości urządzi we własnym zakresie i w obszarze własnej działki, licząc co najmniej po 2 stanowiska na jedno mieszkanie. Dla terenu usług sportowo-rekreacyjnych oznaczonego w planie jako 11 US.UI – ilość miejsc postojowych dostosować należy do potrzeb wynikających z programu zagospodarowania obiektu.

5. Dla terenu projektowanych obiektów plaży i kąpieliska należy przewidzieć 5 do 6 miejsc parkingowych wzdłuż projektowanego ciągu pieszego do terenu oznaczonego jako 12 US.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego komunalnego, magistralnego wodociągu, którego przebieg oznaczono w planie jako 09 W, poprzez sieć rozdzielczą, która należy lokować w obszarze istniejących i projektowanych dróg.

2. Wobec położenia terenu objętego planem na obszarze Aglomeracji Ełckiej utworzonej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego rozporządzeniem Nr 13 z dnia 27 lutego 2006 r. – zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych – tereny budowlane części wsi Mrozy Wielkie położone po południowej stronie drogi powiatowej Nr 1872 N Ełk – Wiśniowo Ełckie oraz wieś Regiel należy włączyć do systemu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej już w centralnej części wsi Mrozy Wielkie. Przewidywany termin realizacji wyżej wymienionej inwestycji w terminie do końca 2014 r.

3. Dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków bytowych w indywidualnych szczelnych, ekologicznych zbiornikach na poszczególnych działkach z okresowym ich wywożeniem do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Ełckiej.

4. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej w obszarze terenu objętego planem podłączenie do niej będzie obligatoryjne.

5. Zasilanie w energię elektryczną kablami podziemnymi z istniejącej i rozbudowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach, które określi PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Zakład Sieci Ełk, 19-300 Ełk, ul. Sportowa 1. 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.

6. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, np.: linie elektroenergetyczne, transformator, przepompownia ścieków, które mogą być umiejscowione także na terenach poza obszarem dróg a także urządzenia telefonii komórkowej bez konieczności dokonania zmian w planie.

7. 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. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne oraz tereny zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 9. 1. Cały teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. (Dz. Urz. województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295). W szczególności zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) lokalizacji zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Regielskiego;

3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. W obszarze objętym planem zakazuje się ponadto:

1) stosowania przetworzonego żużla do utwardzania lub ulepszania 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 zanieczyszczania atmosfery.

4. W zakresie ochrony mieszkańców przed hałasem do terenu objętego planem należy stosować normy ustalone dla mieszkalnictwa jednorodzinne 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. Wody opadowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych mogą być wprowadzane bezpośrednio do gruntu, natomiast ścieki z wód opadowych na powierzchni utwardzone dróg i parkingów przed wprowadzeniem do gruntu muszą być odpowiednio podczyszczone.

6. W obszarze objętym planem występują obiekty środowiska kulturowego w postaci 3 stanowisk archeologicznych, zawartych w kwartałach funkcjonalnych ustalonych jako: 3 MN/ML, 4 MN/ML, 5 MN/ML i 6 MN/ML, których obszar ochronny oznaczono literami:

- A – stanowisko 3. Nr rejestr. AZP 23-79 (19)

- B – stanowisko 6. Nr rejestr. AZP 23-79 (25)

- C – stanowisko 4. Nr rejestr. AZP 23-79 (26)

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, 19-300 Ełk, ul. Mickiewicza 11, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Ełk

4) w przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków AZP prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, ich wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu. Na w/w badania należy bezwzględnie uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku;

5) na stanowiskach archeologicznych o własnej formie terenowej i wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się inwestycji budowlanych i działalności rolniczej, winny one pozostać nieużytkami.

7. W obszarze objętym planem nie występują użytki rolne i leśne wymagające decyzji o przeznaczeniu na cele nierolnicze i nieleśne.

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 i rekreacji indywidualnej ponad ustaloną wysokość w § 5 ust. 3.

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

5. Wzdłuż wszystkich ulic (dróg) w części działek do nich przylegających zaleca się 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 pod budowę domu jednorodzinnego lub rekreacji indywidualnej ustala się na 1000 m².

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

1) dla działek o powierzchni od 1000 m² do 1200 m² – do 25%;

2) dla działek o powierzchni od ponad 1200 m² do 1600 m² – 20% do 25%;

3) dla działek w kwartałach oznaczonych jako 5 MN/ML i 6 MN/ML przyległych do jeziora w obszarze dopuszczalnej zabudowy – do 50%.

3. Szerokość frontu działki ustala się na minimum 25 m z wyjątkiem działek graniczących ze sobą w kwartałach 2 MN i 3 MN/ML.

4. Wysokość całkowita budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy:

1) dla budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – 9,0 m;

2) dla budynków garażowych lub gospodarczych – do 6,5 m.

5. Ustala się wysokość przyziemia budynków jako odległość od poziomu terenu do okapu budynku:

1) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – do 4,0 m;

2) gospodarczych i garaży – do 3,0 m.

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

1) dla działek położonych w obszarze przyległym do jeziora – min. 85%;

2) dla pozostałych działek – min. 50%.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalenia gruntów.

2. Zasada podziału gruntów określona została na rysunku planu. Dopuszcza się możliwość niewielkiej korekty w ustalaniu granic podziału działek budowlanych na ich szerokości w granicach do 2,0 m w obu kierunkach dla wszystkich działek z wyjątkiem działek dużych w kwartale oznaczonym jako 5 MN/ML gdzie przy podziale należy przyjąć ich minimalną szerokość jako 28,0 m.

Rozdział 10. Pozostałe ustalenia

§ 13. W obszarze objętym planem ustalenie 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 Ełk.

§ 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


Dariusz Kordyś