

**UCHWAŁA NR VI/28/2015  
RADY GMINY EŁK**

z dnia 30 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, zwanego „Mrozy Wielkie – 14”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 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 uchwała, 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 Mrozy Wielkie, gmina Ełk, zwany „Mrozy Wielkie – 14” , obejmujący dwa obszary określone granicami terenu objętego planem, w skład których wchodzi działka o nr ewid. 48/129 i część działki o nr ewid. 48/138, położone w obrębie Mrozy Wielkie, o ogólnej powierzchni 2,07 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr LXXV/571/2014 Rady Gminy Ełk z dnia 25 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych w gminie Ełk, w obrębie Mrozy Wielkie.

**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, nieużytki oraz grunty leśne klasy III i IV.

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 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.). Grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

3. W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy prioritycie zachowania i ochrony cennych ekosystemów;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, 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.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji,
- 2) teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem RMU,
- 3) las, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 6) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

§ 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 informacyjną.

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) 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,
- 5) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 6) budynku mieszkalnym jednorodziennym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.),
- 7) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w § 3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),

- 8) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i budynki inwentarskie, wraz z budowlami rolniczymi,
- 9) usługach agroturystycznych - usługi służące rozwojowi turystyki wiejskiej, związane z obsługą agroturystów (osób przebywających w celach wypoczynkowych w gospodarstwie rolnym), w zakresie wynajmowania pokoi, zapewnienia wyżywienia itp.,
- 10) 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.),
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, o której mowa w § 63 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.),
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 13) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni,
- 14) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 0,90 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN.**

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

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) infrastruktura towarzysząca,
- 2) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne. **§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, o powierzchni 0,81ha, oznaczony na rysunku planu symbolem RMU.**

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi agroturystyczne,
- 2) infrastruktura towarzysząca, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne .

**§ 10. 1. Ustala się teren lasu, o powierzchni 0,09 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.**

2. Zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1153).

**§ 11. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej**, o powierzchni 0,07 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie: zieleni urządzonej, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 12. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej**, o powierzchni 0,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

**§ 13. 1. Ustala się teren ciągu pieszego**, o powierzchni 0,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**.

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren służący do komunikacji pieszej, powiązany funkcjonalnie z terenem RMU.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, przyległe do ścieżki pieszej, zrealizowanej w granicach ciągu pieszego.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 14. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** :

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
  - a) w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, w odległości 5 m od granicy terenu,
  - b) w stosunku do drogi - ul. Klonowej oraz drogi wewnętrznej aktualnie oznaczonej dz. nr ewid. 48/132, przyległych do terenu objętego planem: w odległości 5 m od granicy tych dróg,
  - c) w stosunku do drogi publicznej powiatowej, przyległej do terenu objętego planem: w odległości 15m od granicy pasa drogowego,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 7 m, 4) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą,
- 5) nachylenie głównych połaci dachowych budynków zawierające się w przedziale od 30 stopni do 45 stopni,
- 6) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do przyległych dróg,
- 7) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,

- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,35,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m<sup>2</sup>.

2. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została określona przy przyjęciu, że powierzchnia całkowitej zabudowy odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 15. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem RMU :**

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5 m od granicy przyległej drogi - ul. Zielonej,
- 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 lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: 20° ÷ 50°,
- 5) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do terenu drogi przyległej od wschodu do terenu objętego planem,
- 6) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, określonej w przepisach odrębnych,
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,30,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- 9) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>.

2. Adaptuje się istniejącą w chwili uchwalenia planu zabudowę. Zapisy ust. 1 mają do niej zastosowanie w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy.

3. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została określona przy przyjęciu, że powierzchnia całkowitej zabudowy odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 16. Ustalenia dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL:**

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują przepisy odrębne,
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 17. 1. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP :**

- 1) teren zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń średnią i wysoką,
- 3) dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić 100% powierzchni terenu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

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

- 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających: 10 m,
- 2) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m,
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) w wyznaczonym pasie drogowym drogi wewnętrznej planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 19. 1. Ustalenia dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX:**

- 1) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 7 m,
- 2) minimalna szerokość ścieżki pieszej: 2 m.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 20. 1.** Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 21. 1.** 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.) z późn. zm.

2. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

a) 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,

b) wskazane w planie teren 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. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.

4. Wprowadza się obowiązek:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe oraz powietrze atmosferyczne,
- 2) zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

## **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**

§ 22. 1. Dla terenu objętego planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, z późn. zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym planem nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

## **Rozdział 7.**

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

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:

- a) drogi przyległe do terenu objętego planem,
- b) drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie.

2. Ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej,
- 2) dla zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi – 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 do wynajęcia.

**§ 24. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową z usługami agroturystycznymi w media infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:
  - a) sieci wodociągowe z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
  - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieci elektroenergetyczne,
  - d) sieci telekomunikacyjne;
- 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- 3) możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną (teren KDW), a także pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi (przyległe do terenu objętego planem i w granicach planu), a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala: odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych oraz ścieków opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji,
- 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z obszaru planu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi wprowadzania ścieków do jezior i ich dopływów oraz do ziemi w pobliżu jezior i kąpielisk.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) możliwość lokalizacji stacji trafo 15/0,4 kV zarówno w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną KDW jak i na pozostałych terenach, o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych,
- 2) budowę sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.



7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji, oraz z odnawialnych źródeł energii,
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zakaz lokalizowania nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 25.** 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**

**§ 26.** Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ze względu na:

- 1) objęcie planem nieruchomości, której konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielom zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
- 2) jednorodne, w chwili sporządzania planu, prawa właścicieli do nieruchomości objętej planem.

#### **Rozdział 10.**

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

**§ 27. 1.** Nie wyznaczają się terenów z zakazem zabudowy.

2. Ograniczenia w zabudowie terenów zapisano w rozdziale 3.

#### **Rozdział 11.**

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

**§ 28. 1.** Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków, dróg) należy przystosować do wygaszania.

2. Sieć wodociągowa powinna umożliwiać zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

#### **Rozdział 12.**

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

**§ 29.** 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**

§ 30. 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**

§ 31. Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującej, w części odnoszącej się do objętego nim terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na wtórnie podzielonej działce nr 48/3 we wsi Mrozy Wielkie, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/220/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18.06.1998r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 46, poz. 243 z 28.07.1998r.

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

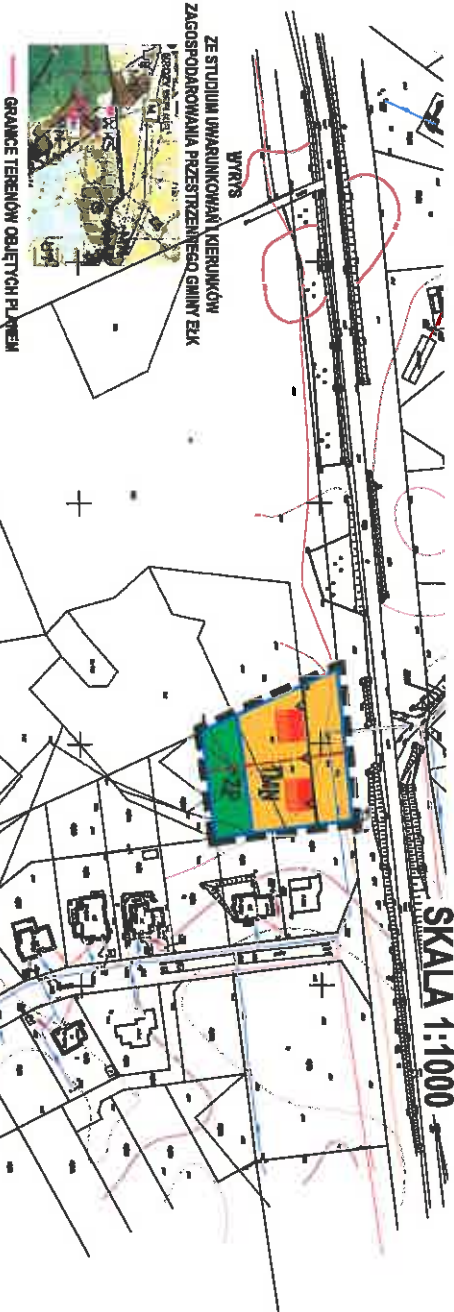
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk

**Mirosław Radywoniuk**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MROZY WIELKIE, GMINA ELK, ZWANY "MROZY WIELKIE - 14"

SKALA 1:1000



LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:

- FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW**
- Wody otwarte i ślaza czystości / jezior
  - Lasy gospodarcze
  - Lasy ochronne
  - Lasy wodochronne
  - Planowane oddzielenia
  - Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
  - Pozostałe użytki rolne
  - Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
  - Tereny stabilizacji lub realizowanej zabudowy
- Preferencje dla użytkownika terenów:**
- MN mieszkalnictwo i rekreacyjne usługi
  - ML budownictwo mieszkaniowe
  - MP budownictwo parafianalne i hotelowe



KOPRA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000

Wykonanie: MARIUSZKO - MARIUSZKO  
Projekt: elka  
Adres: ul. Słowackiego, 22A  
05-110 Elka, pow. Elka

**LEGENDA RYSUNKU PLANU:**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNOKODZINNEJ)
- RMU TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z USŁUGAMI AGROTURYSTYCZNYMI
- LAS
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDW TERENY DRÓG WIEŚNIETRZNEJ
- KDX TERENY CIĄGU PIESZEGO

**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:**

- GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
  - MASYNAJLNA NIEMIERZĄCAJLNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
  - PROPONOWANE LINIE PODZIAKU WENWETRZNEGO

Statystyczny Powiatowy Urząd w Elku  
Powiatowy Urząd w Elku  
ul. Słowackiego 22A  
05-110 Elka  
tel. 22 73 22 22  
fax 22 73 22 22  
www.elka.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/28/2015

Rady Gminy Ełk

z dnia 30 stycznia 2015 r.

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, zwanego „Mrozy Wielkie – 14” (tj. od 1.12.2014r. do 2.01.2015r.) oraz w terminie do 16.01.2015r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

2. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, zwanego „Mrozy Wielkie – 14”, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.