

UCHWAŁA NR XLVIII/406/2009  
RADY GMINY EŁK  
z dnia 27 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, 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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) i art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewid. 377/4, 377/5, 377/6, 377/7, 377/8, 377/9, 377/10, 377/11, 377/12, 377/13, 377/14, 377/15, 377/16, 377/17, 377/18, 377/29, 377/30 i część działki o nr ewid. 377/53, o ogólnej powierzchni 0,8568 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 XXXIV/295/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk.

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty budowlane i drogi, o łącznej powierzchni 0,8568 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 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.

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku,
- 2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów

- lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 3) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki trwale pokrytą roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczelnie utwardzonych,
  - 4) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
  - 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne, właściwe dla podstawowego przeznaczenia danego terenu, którym w przypadku niniejszego planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
  - 6) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne, 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z ogrodami przydomowymi oraz ich zapleczem: budynki gospodarcze, garażowe, dojazdy, miejsca parkingowe itp.

**§ 9. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów budowlanych.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących (w tym z pomieszczeniami garażowymi), z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych w głębi działek,
  - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) szerokość elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, od strony frontu działki, uzależniona jest od szerokości działek budowlanych i konieczności zachowania wymaganych prawem odległości od granic działek sąsiednich,
  - d) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
  - e) dachy budynków projektowanych dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zaznaczoną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przedziale  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - f) układ głównych kalenic dachowych dla projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do pasa drogowego przyległej drogi,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenie MN - maksymalny 0,30,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 5) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

**§ 11. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW:**

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) droga o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 9 m,
- 3) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy pasa drogowego.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) plan miejscowy ze względu na różny stan władania nieruchomościami, sankcjonuje istniejący podział geodezyjny terenu,
- 3) w przypadku połączenia działek i ich nowym podziale obowiązują następujące warunki podziału:
  - a) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 600 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu,
- 6) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek.

#### **Rozdział 4**

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

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

2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.

3. Zalecane pokrycia dachów 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**

**§ 14.** Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:– Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

**§ 15.** Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.

**§ 16. 1.** Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

3. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

5. 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 wysypisko gminne.

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

#### **Rozdział 6**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

§ 17. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

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

3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 7**

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

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW i drogi położone poza obszarem objętym planem, oraz drogę urządzoną na działce aktualnie oznaczonej nr ewid. 377/67. Istniejący układ komunikacyjny, położony poza granicami terenu objętego planem, wymaga uporządkowania.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach 1MN i 2MN, przyjmując min. dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje tymczasowo z istniejących i projektowanych w granicach działek budowlanych lokalnych ujęć wód podziemnych; docelowo z projektowanego wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować w pasie drogowym drogi wewnętrznej KDW.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się tymczasowo do istniejących i projektowanych szczelnych ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni; docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu w pasie drogowym drogi wewnętrznej KDW.

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 paliwa ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawieniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (teren drogi wewnętrznej).

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi i elektroenergetycznymi 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 infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu.

11. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

13. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z budową systemów kanalizacyjnych. Przepis art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 8**

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

§ 19. 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**

§ 20. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w §12. Istnieje możliwość łączenia działek i ich podziału na zasadach określonych w planie.

## **Rozdział 10**

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

§ 21. Plan miejscowy nie wyznacza terenów z zakazem zabudowy. Wprowadzenia ograniczenia zabudowy omówione dla ustaleń poszczególnych kwartałów wyróżnionych w planie.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

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

## **Rozdział 12**

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

§ 23. 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**

§ 24. 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**

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

  
**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
*Miroslaw Swiderski*

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk, 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 Woszczele, Gmina Ełk (tj. od dnia 05.12.2008 r. do dnia 08.01.2009 r.) oraz w terminie do dnia 22.01.2009 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk, Gmina Ełk, 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  
*Mirostów Świdorski*