

UCHWAŁA NR LXVIII/562/2010
RADY GMINY EŁK
z dnia 29 stycznia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 i art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), 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 Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, zwany dalej planem, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 48/92, 48/93, 48/94, 48/95, 48/96, 48/97, 48/98, 48/99, 48/100, 48/101, 48/102, 48/103, 48/104, 48/105, 48/106, 48/107, 48/108, 48/109, 48/110, 48/111, 48/112, 48/113, 48/114, 48/115, 48/116, 48/117, 48/118, 48/119, 48/120, 48/121, 48/122, 48/123, 48/124, o ogólnej powierzchni 7,3089 ha, 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 XLIX/417/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie 0029 Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewid. od 48/92 do 48/124.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne, nie wymagające uzyskania zgody stosownych organów na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym z usługami nieuciążliwymi

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**
- 3) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 4) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 5) **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**.

§ 5. 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) sposób użytkowania terenu, określony symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) strefa ochrony archeologicznej.

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

§ 6. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),

- 3) 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 nadwieszów, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 4) 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,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 6) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego, stanowiące mniej niż 50% przeznaczenia podstawowego,
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 9) 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

§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe.

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej i ochronnej jeziora Regielskiego.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne, służące obsłudze terenów sąsiednich.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

§ 11. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej, stanowiący dojście do terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 2ZP.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: dojazd wozom uprzywilejowanym do terenów sąsiednich.

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

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) 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: 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30⁰ ÷ 45⁰,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalny 0,25,

- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 9) na części terenu 3MN występuje wysoki poziom wód gruntowych, stąd realizacja zabudowy wymaga stosownych zabezpieczeń.

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem realizacji budynków służących ich obsłudze (np. budynki gospodarcze, garażowe),
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkalno-usługowego: 12 m,
 - dla pozostałych budynków: 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: do 45° ,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,40,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 9) ze względu na lokalizację terenu w sąsiedztwie pasa drogowego drogi publicznej powiatowej, realizowane budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi winny charakteryzować się odpowiednio wysoką izolacyjnością akustyczną.

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

- 1) teren o funkcji rekreacyjnej i ochronnej, w części stale lub okresowo podmokły, predysponowany do zagospodarowania zielenią, objęty zakazem realizacji budynków,
- 2) w związku z kwalifikacją terenu jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się:
 - a) realizację obiektów małej architektury, związanej z wypoczynkiem nad wodą,
 - b) urządzenie ogólnodostępnego kąpieliska na terenie 2ZP,
 - c) budowę pomostów o funkcji rekreacyjnej i ewentualnie służących do cumowania niewielkich jednostek pływających, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

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

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej do drogi powiatowej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 3) projektowana szerokość pasa drogowego – w przedziale od 8 m do 10 m,
- 4) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
 - a) jezdni o szerokości minimum 5,0 m,
 - b) chodników o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 17. Ustalenia dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX:

- 1) teren komunikacji pieszej,
- 2) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 3) w wyznaczonym terenie dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 4) granica pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami KDW i KDX ma charakter postulowany i może ulec zmianie na etapie projektowania i realizacji układu komunikacyjnego.

§ 18. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości dla całego terenu objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną i teren ciągu pieszego, oznaczone w planie,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: 1000 m²,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi: 1500 m²,
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi: 20 m,

- 5) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 6) 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 terenu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

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

3. Pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

4. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:

- 1) w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu drogi wewnętrznej,
- 2) w odległości minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej,
- 3) w odległości 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 4) w odległości ponad 100 m od linii brzegu jeziora Regielskiego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 20. 1. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

2. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

§ 21. 1. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 2) wskazane w planie teren zieleni urządzonej, należy traktować jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno –wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 3) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

§ 22 1. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które niosą zagrożenie dla powietrza, wód i gleb, nie gwarantują dotrzymania obowiązujących norm.

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 nieprzetworzonego żużla do ulepszenia nawierzchni drogi wewnętrznej.

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

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

§ 23. 1. Na terenie objętym planem miejscowym, w granicach działki oznaczonej nr ewid. 48/107, znajduje się stanowisko archeologiczne: A-Mrozy Wielkie, stanowisko nr 5 (AZP-23-79/24) – ślad osadnictwa z późnego paleolitu-mezolitu, średniowiecza i okresu nowożytnego.

- 1) Wszelkie działania na obszarze stanowiska archeologicznego muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.
- 2) Prace ziemne na obszarze stanowiska archeologicznego, wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego, na które wymagane jest stosowne pozwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku

2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

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

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogę wewnętrzną (teren KDW), włączoną do drogi publicznej powiatowej oraz w oparciu o ciąg pieszy (teren KDX).

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczać poprzez realizację miejsc postojowych w granicach terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej). Lokalizacja miejsc postojowych jw. dopuszczona jest również w pomieszczeniach garażowych.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Zasilanie obiektów planowane jest z istniejącej słupowej stacji transformatorowej. Na terenach dróg wewnętrznych planuje się budowę linii kablowych nn i złącz kablowych na granicy istniejących i projektowanych do wydzielenia działek. Szczegółowe rozwiązania w zakresie zasilania obiektów w energię elektryczną nastąpią po uzyskaniu warunków technicznych od dysponenta sieci na etapie projektu budowlanego.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę planuje się z istniejącego wodociągu gminnego, na warunkach jego zarządcy. Realizacja sieci wodociągowej w granicach planu planowana jest na terenach dróg wewnętrznych i ewentualnie na terenach ciągów pieszych.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizację sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planuje się na terenach dróg wewnętrznych i terenach ciągów pieszych.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów planuje się powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dla ochrony gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych, utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi, należy wyposażyć w urządzenia oczyszczające ścieki deszczowe przed zrzutem do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie np. 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 rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszych).

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

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu z wykluczeniem lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej (komórkowej).

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.

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. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i jednolity, w chwili sporządzania planu, stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 18.

Rozdział 10

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

§ 27. 1. Zakaz zabudowy wprowadzony na podstawie Rozporządzenia nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, dotyczy terenów położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Regielskiego, z wyjątkami powołanymi w wyżej wymienionym rozporządzeniu. Ograniczenia zabudowy na pozostałych terenach omówione są w rozdziale trzecim.

2. Wyłącza się z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, teren pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN i w odległości 5 m od skrajnego przewody tej linii.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 28. Oświetlenie zewnętrzne (np. drogi, budynków) należy przystosować do wygaszania.

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 czerwca 1998 roku., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 46, poz. 243 z dnia 28 lipca 1998 r.).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Mirosław Świdorski

**Załącznik Nr 2
do uchwały LXVIII/562/2010
Rady Gminy Elk
z dnia 29 stycznia 2010 r.**

1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Elk jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk 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 Mrozy Wielkie, Gmina Elk, (tj. od dnia 30.11.2009r. do dnia 29.12.2009r..) oraz w terminie do dnia 19.01.2010r. (21 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.**
3. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Elk nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Elk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.**

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Świdorski