

**UCHWAŁA NR LVI/425/2013
RADY GMINY EŁK**

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0009 Chrzanowo, gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewidencyjnych 105/7 i 105/9

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) - Rada Gminy Ełk stanowi co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń 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 terenu położonego w obrębie 0009 Chrzanowo, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewidencyjnym 105/7 oraz 105/9 o łącznej powierzchni ok. 3,03 ha.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XXXII/220/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 0009 Chrzanowo, gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewidencyjnych 105/7 i 105/9.

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)rozstrzygnięcie 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)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1)przeznaczenie części użytków rolnych w granicach obszaru objętego planem na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z ewentualnymi usługami towarzyszącymi tego rodzaju zabudowie.
- 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 - tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
 - KDW – tereny wewnętrznych dróg dojazdowych;
 - ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone linią ciągłą należy traktować jako ściśle obowiązujące;
- 4) linie projektowanego podziału geodezyjnego oznaczone na rysunku planu jako przerywane – traktować należy jako nieobowiązujące ściśle z możliwością nieznacznej korekty na etapie realizacji planu;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

3. 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) „nieprzekraczalne linie zabudowy” – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany zewnętrznej budynku z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wystających poza obręb budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.);
- 3) „powierzchnie zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i budowli usytuowanych na działce budowlanej w odniesieniu do budynków, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów, a w przypadku podcieni z filarami oraz przejazdów – po obrysie ścian wyższych kondygnacji;
- 4) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć powierzchnie gruntów rodzimych oraz wody powierzchniowe, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- 5) „nieuciążliwym oddziaływaniu na środowisko” – należy przez to rozumieć brak oddziaływania na środowisko takich zjawisk fizycznych jak: emisja pyłów lub gazów zanieczyszczających powietrze, przekroczenie norm hałasu, zanieczyszczenie gleby itd;
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć część terenu działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główna do niej dostępność;
- 7) „funkcji mieszkalnej jednorodzinnej” – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenów na cele mieszkalnictwa jednorodzinne;
- 8) „kwartale funkcjonalnym” – należy przez to rozumieć obszar terenu zawarty pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczony kolejnym symbolem numerycznym;
- 9) „standardach” – należy przez to rozumieć zbiory i zakres wymagań dotyczących opracowań i dokumentów planistycznych oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego;

- 10), „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć działalność nieuciążliwą dla środowiska, służącą zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym w zakresie: ochrony zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii i rzemiosła;
- 11), „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 12), „parametrach i wskaźnikach urbanistycznych” – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanowione w dokumentach planistycznych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10, ust. 4 i art. 16 ust. 2 oraz art. 40.

4. Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) na wyznaczonych działkach budowlanych dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 2) na każdej działce może być zlokalizowany garaż na 1 lub 2 stanowiska w formie połączonej z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącej, ewentualnie także budynek gospodarczy o wymiarach i usytuowaniu zgodnych z warunkami technicznymi Prawa Budowlanego;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych ustala się na: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze. Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o barwach pochodnych od czerwieni lub brązu. Wysokość parteru na wysokości max. 0,80m od strony frontowej budynku;
- 4) wysokość garaży wolnostojących lub budynków gospodarczych max. 1 kondygnacja z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połąci i pokryciu jak w budynkach mieszkalnych;
- 5) dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek dla uzyskania większej powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ustala się na 5,0m, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inna odległość;
- 7) zaproponowane na rysunku planu sposoby usytuowania budynków mieszkalnych nie są obligatoryjne lecz proponowane;
- 8) zaleca się aby kierunek głównych kalenic dachowych w budynkach mieszkalnych był równoległy do ulic, przy których są one usytuowane;
- 9) zaleca się, aby w architekturze i detalu architektonicznym budynków nawiązywano do tradycji budownictwa w regionie mazurskim;
- 10) dopuszcza się łączenie zabudowy mieszkalnej z usługami nieuciążliwymi. Funkcja usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów przyległych, w szczególności lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 6. Zasady realizacji zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
1 MN	Teren do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o charakterze nieuciążliwym dla środowiska i sąsiedztwa w formie wbudowanej, dobudowanej lub wolnostojącej, o ile pozwolą na ich usytuowanie warunki techniczne Prawa Budowlanego. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z ewentualnym poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach pochodnych od czerwieni lub brązu. Nachylenie połąci dachowych pod kątem 30° do 45°. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg: wojewódzkiej – położonej poza obszarem objętym planem – 20,0m od jej zewnętrznej krawędzi jezdni; 6,0m od wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 6 KDW i 5,0 m od wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 5 KDW. W przypadku obiektu usługowego dobudowanego do części mieszkalnej od strony frontowej dopuszcza się jego usytuowanie

	bliżej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 6 KDW a nawet przy jej linii rozgraniczającej.
2 MN 3 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z ewentualnym poddaszem użytkowym włącznie. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub brązu. Nachylenie połąci dachowych 30° do 45°. Pozostałe warunki realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy po minimum 5,0 m od linii rozgraniczających wszystkich przyległych do niej dróg.
4 ZN	Teren zieleni nieurządzonej w sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV. Dopuszcza się ewentualne usytuowanie obiektów małej architektury lub niewielkiego obiektu usługowego (np. kiosku) z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy: 5,0 m od skrajnego przewodu tej linii oraz 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 5 KDW.
5 KDW 6 KDW	Tereny projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m w tym jezdnia o szerokości minimum 5,0m i obustronne ciągi piesze o szerokości po 2 – 2,5 m.
7 KDW 8 KDW	Tereny projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, w tym jezdnia o szerokości 5,0 m i obustronne chodniki piesze po 2,0 m każdy.
9 EN	Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV. Pozostaje bez zmian.
10 e nn	Istniejąca doziemna (kablowa) linia elektryczna niskiego napięcia do adaptacji w planie przebiegająca w pasie projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 6 KDW. W przypadku budowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub innego uzbrojenia technicznego inwestor tego uzbrojenia uwzględni warunki jej ewentualnej przebudowy w porozumieniu z Rejonem Energetycznym w Ełku.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

- § 7. 1. Jedyna możliwa dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem poprzez włączenie wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 5 KDW do przyległej do nich na całej długości drogi wojewódzkiej nr 656 Staświny – Zelki – Ełk, klasy technicznej „Z”.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów kołowych dla potrzeb każdej posesji oraz ewentualnych lokali usługowych na nich zlokalizowanych – każdy z właścicieli zabezpieczy we własnym zakresie w obrębie swojej nieruchomości: minimum 1 stanowisko dla lokalu mieszkalnego oraz 1 stanowisko dla ewentualnych usług.
3. Wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone symbolem literowym KDW mają stanowić wspólnoty własnościowe użytkowników przyległych do nich nieruchomości.
4. Nawierzchnie wszystkich projektowanych dróg (jezdni i chodników pieszych) mają być utwardzone.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

- § 8. 1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych i gospodarczych docelowo z wodociągu gminnego. Dopuszcza się tymczasowo doprowadzenie wody z ujęć indywidualnych.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanego kolektora kanalizacji sanitarnej przebiegającego przez wieś Chrzanowo. Do czasu jej wybudowania dopuszcza się tymczasowo, zrzut ścieków sanitarnych do indywidualnych, szczelnych, ekologicznych zbiorników sytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych. Po uzbrojeniu terenu objętego planem w sieć kanalizacyjną podłączenie do niej wszystkich nieruchomości będzie obligatoryjne.
3. Zasilanie w energię elektryczną inwestycji należy zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wynikających z przepisów odrębnych. W obszarze objętym planem przebiega istniejąca kablowa linia elektryczna niskiego napięcia, oznaczona jako 10 e nn. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w zakresie kolizyjnym zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
4. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
5. Wszystkie sieci podziemne należy przede wszystkim budować w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg. W przypadkach koniecznych dopuszcza się ich przebieg przez tereny działek budowlanych.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

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

2. W obszarze objętym planem zakazuje się ponadto:

- 1) stosowania przetworzonego żużla do utwardzania lub 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 zanieczyszczenia atmosfery. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

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

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

6. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegające ochronie prawnej. W przypadku jednak natrafienia w trakcie robót ziemnych na znaleziska mogące świadczyć o ich charakterze kulturowym należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie bezpośrednio lub za pośrednictwem Urzędu Gminy w Etłku celem ustalenia ewentualnych prac ratowniczych.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie ład przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 10. 1. Zapewnienie ład 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. 4, oraz § 6 niniejszej Uchwały.

1) Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów, wzbogacających ich wyraz architektoniczny.

2) Zakazuje się stosowania dachów płaskich.

3. Zakazuje się wykonywania wysokich parterów w budynkach mieszkalnych ponad ustaloną wysokość w § 5 ust. 4.

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

5. Wzdłuż ulic (dróg) oznaczonych na rysunku planu 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 budowlanej ustala się na 900 m².

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

1) dla działek o powierzchni do 1000 m² – do 35%;

2) dla pozostałych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej – do 30%.

3. Maksymalną szerokość elewacji frontowej w budynkach mieszkalnych ustala się: jako szerokość działki wzdłuż drogi pomniejszoną o 8 m, lub 6 m w przypadku jeśli w ścianach szczytowych budynków nie będzie otworów.

4. Wysokość budynków mieszkalnych:

1) od poziomu terenu do okapu około 4,0m, bez ścianki kolankowej na poddaszu, a do 4,80m ze ścianką kolankową na poddaszu;

2) całkowita wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy max. do 9,80m.

5. Wysokość całkowita budynku gospodarczego lub garaży do 6,0m.

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

1) dla terenów działek mieszkaniowych o powierzchni do 1000 m² – 65%;

2) dla działek pozostałych – 70%;

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Teren objęty planem składa się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 105/7 i 105/9.

2. Nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości. Zasady podziału na działki określono w § 11.

Rozdział 10.

Pozostałe ustalenia

§ 13. Do czasu zagospodarowania terenów według ustaleń planu pozostaną one w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

§ 14. W obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych.

§ 15. 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%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady

Gminy Ełk


Dariusz Kordyś

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/425/2013

Rady Gminy Ełk

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0009 Chrzanowo, gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewidencyjnych 105/7 i 105/9 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/425/2013

Rady Gminy Ełk

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0009 Chrzanowo, gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewidencyjnych 105/7 i 105/9, (tj. od dnia 27 maja 2013r. do dnia 26 czerwca 2013r.) a także w terminie do dnia 10 lipca 2013r. (14 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie.