

**UCHWAŁA NR LVI/429/2013
RADY GMINY EŁK**

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 86 w obrębie 0029 Mrozy Wielkie gm. Ełk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2 w związku z art. 27, art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) - Rada Gminy Ełk uchwała co następuje:

§ 1. 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 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 86 w obrębie 0029 Mrozy Wielkie gm. Ełk.

2. Przedmiot i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie uchwały Nr XIX/132/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2011 r.

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 użytków rolnych klas: Ps VI, Ps V, R V i Lz-Ps V o łącznej powierzchni 1.6098 ha – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 obszaru objętego planem

§ 5. 1. Oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów) w obszarze objętym planem:

- MN – tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
- KDW – tereny projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone linią ciągłą należy traktować jako ściśle obowiązujące;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. 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) „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;
- 11) „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.

3. 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 ustala się na 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45°. Dopuszcza się wyższe nachylenie dachów w całości lub w części w przypadku zastosowania dachów mansardowych. Pokrycie dachów 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 połaci i pokryciu jak w budynkach mieszkalnych;
- 5) dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek dla uzyskania większej powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w stosunku do wewnętrznej drogi dojazdowej ustala się na 6,0 m o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) zaproponowane na rysunku planu sposoby usytuowania budynków mieszkalnych nie są obligatoryjne lecz proponowane;
- 8) kierunek głównych kalenic dachowych w budynkach mieszkalnych winien być równoległy do przyległych dróg;
- 9) zaleca się, aby w architekturze i detalu architektonicznym budynków nawiązywano do tradycji budownictwa w regionie mazurskim;
- 10) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej na wydzielonych działkach z ewentualną funkcją usług nieuciążliwych w formie wbudowanej lub dobudowanej do części mieszkalnej. 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	<p>Teren do zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ewentualnym poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwach pochodnych od czerwieni lub brązu.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - od istniejącej drogi gminnej oznaczonej jako KD położonej poza granicą terenu objętego planem – 6.0 m - od projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 5 KDW – minimum 5.0 m. <p>Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3.</p>
2 MN	<p>Teren do zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ewentualnym poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwach pochodnych od czerwieni lub brązu.</p> <p>Adaptuje się istniejące zadrzewienie w obszarze przyległym do istniejącego rowu melioracyjnego z dopuszczeniem cięć sanitarnych w tym drzewostanie.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.0 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej (KD) - minimum 5.0 m od linii rozgraniczających projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 4 KDW <p>Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3.</p>
3 MN	<p>Teren do zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ewentualnym poddaszem użytkowym włącznie. Dachu dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwach pochodnych od czerwieni lub brązu.</p> <p>Adaptuje się istniejący rów melioracyjny wraz z zadrzewieniem do niego przylegającym. Dopuszcza się cięcia sanitarne w istniejącym drzewostanie. Istniejący rów melioracyjny należy utrzymywać w stanie drożności.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.0 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej położonej poza obszarem objętym planem, oznaczonej jako KD - minimum 5.0 m od projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczonych jako 4 KDW i 5 KDW.
4 KDW 5 KDW	<p>Tereny projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych jako pieszojezdnych. Szerokość w liniach rozgraniczających po minimum 5.5 m w tym obustronnie okrawężnikowana jezdnia o szerokości 4.5 m. Na zakończeniu placyki nawrotowej o wymiarach 12.5 x 12.5 m.</p>

Rozdział 4. **Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.**

§ 7. 1. Dostępność komunikacyjna do terenów budowlanych wyznaczonych planem z istniejącej drogi gminnej położonej poza obszarem objętym planem oraz przez projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone numerycznie jako 4 KDW i 5 KDW. Nawierzchnie wyżej wymienionych dróg dojazdowych należy utwardzić kostką brukową po ich uzbrojeniu w sieć wodociągowo-kanalizacyjną.

2. Projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe mają stanowić wspólnoty własnościowe posiadaczy nieruchomości, do których stanowią jedyną dostępność.

3. Miejsca parkingowe po 1 do 2 stanowisk postojowych każdy z właścicieli nieruchomości zabezpieczy w obszarze własnej posesji.

Rozdział 5. **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych i gospodarczych z istniejącego wodociągu komunalnego.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej komunalnej kanalizacji sanitarnej we wsi Mrozy Wielkie.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia istniejącej w przyległej drodze gminnej położonej poza obszarem objętym planem (KD) na warunkach określanych w przepisach odrębnych. 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 uzbrojenia technicznego należy przede wszystkim sytuować w obszarze projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych. W przypadkach koniecznych dopuszcza się ich lokalizację w obszarze działek budowlanych.

Rozdział 6. **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.**

§ 9. 1. Cały teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego wobec czego podlega rygorom i uwarunkowaniom ustalonym w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r., w tym m.in.:

- 1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2)wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. W obszarze objętym planem zakazuje się ponadto:

- 1)stosowania przetworzonego żużla do utwardzania lub ulepszenia 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.

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 udokumentowane 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 – Delegatura w Ełku celem ustalenia ewentualnych prac ratowniczych.

7. W obszarze objętym planem nie występują grunty wymagające decyzji o przeznaczeniu na cele nierolnicze.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 10. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwe kształtowanie zabudowy w symbiozie z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.

2. Przestrzegać należy zasad kształtowania zabudowy wyszczególnionych w § 5 ust. 3, oraz § 6 niniejszej Uchwały.

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

2) Zakazuje się stosowania dachów płaskich.

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

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

5. 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 900m².

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

1) dla działek o powierzchni do 1000 m² – do 40 %;

2) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² – do 35%.

3. Szerokość frontu działek ustala się następująco:

1) dla działek dostępnych z istniejącej drogi gminnej (KD) – na minimum 25.0 m;

2) dla działek dostępnych z wewnętrznych dróg dojazdowych (4 KDW i 5 KDW) – minimum 12.5 m.

4. Wysokość metryczna budynków:

1) mieszkalnych:

a) od poziomu terenu do okapu – do 4,0m;

b) całkowita wysokość od poziomu terenu do kalenicy do 10,0m.

2) gospodarczych lub garaży:

a) od poziomu terenu do okapu dachowego do 3,5m;

b) od poziomu terenu do kalenicy do 6,0m.

5. Ustala się wskaźniki procentowe powierzchni biologicznie czynnych na działkach jako stosunek części terenu działek trwale zagospodarowanych zielenią lub wodami – do całego arealu działki w wielkości 50% do 60% w zależności od powierzchni działki.

Rozdział 9.

Ustalenia w sprawie zasad scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W obszarze objętym planem nie występuje scalenie gruntów a jedynie podział gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 86 na działki budowlane wg zasady uwidocznionej na rysunku planu.

Rozdział 10.

Pozostałe ustalenia

§ 13. W obszarze objętym planem nie ustala się terenów publicznych.

§ 14. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku zbycia nieruchomości ustala się w wysokości 25%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Elk.

Przewodniczący Rady
Gminy Elk


Dariusz Kordyś