

**UCHWAŁA NR XXXII/217/2012
RADY GMINY EŁK**

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny
działek 97/1 i 97/2 we wsi Sędki.**

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. 177, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128); art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227) oraz po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r. z późn. zmianami, w tymz Uchwałą Nr XXIX/191/2012. Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Gminy Ełk w obrębie wsi Sędki – Rada Gminy Ełk stanowi co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmujący obszar 9,026ha w obrębie geodezyjnym Sędki, obejmujący teren działek o numerach ewidencyjnych: 97/1 i 97/2.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjęte zostały na podstawie Uchwał Rady Gminy Ełk: Nr XXXIV/292/2008 z dnia 27 maja 2008 r. oraz Nr IXL/363/2008 z dnia 31 października 2008 r.

**Rozdział 1.
Zasady obowiązywania planu.**

§ 2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu oraz 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) rozstrzygnięć 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) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania do planu wchodzące łącznie z wym. w § 2 elementami w zakresie dokumentacji planistycznej:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne;
- 2) prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko;

3) prognoza skutków finansowych uchwalonego planu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) zmiana przeznaczenia użytków rolnych w granicach objętych planem na cele, w tym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, rekreacji indywidualnej oraz ewentualnych usług towarzyszących w/w funkcjom;
- 2) zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustanowienie standardów ochrony środowiska adekwatnie do określonych w planie funkcji i położenia terenów:

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. 1. Niniejsze oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle określone;
- 4) linie rozgraniczające tereny jak wyżej lecz określone jako orientacyjne;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu w związku z czym podlega rygorom i uwarunkowaniom określonym w § 9.1 niniejszej Uchwały.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi traktuje się jako nie obowiązujące ściśle. Granice te mogą być w niewielkim stopniu korygowane na etapie realizacji planu.
- 3) Oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone planem dotyczą czołowego lica ściany budynku najdalej wysuniętego do drogi, nie obejmują natomiast takich elementów zewnętrznych jak: balkony, schody zewnętrzne, wykusze powyżej poziomu parteru i otwarte tarasy zewnętrzne.
- 4) Na wszystkich działkach budowlanych mogą być realizowane domy o funkcji rekreacji indywidualnej pod warunkiem, że ich architektura będzie się komponowała z zabudową mieszkaniową.
- 5) Uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg nie jest obligatoryjny, lecz postulatywny, mający na celu jak najkorzystniejsze kształtowanie w zabudowie ładu przestrzennego. Dopuszcza się inne usytuowanie o ile podyktowane to będzie walorami zatwierdzonego projektu budowlanego i nie wprowadzi dysonansu z zabudową w sąsiedztwie.
- 6) Na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę parterowego budynku gospodarczego lub garażu o ile zachowane zostaną warunki techniczne określone w przepisach Prawa Budowlanego.
- 7) Na działce z budynkiem rekreacji indywidualnej wyklucza się zabudowę gospodarczą. Dopuszcza się natomiast usytuowanie garażu zblokowanego z tym budynkiem pod wspólnymi dachami lub w formie wiaty.

- 8) Dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe siedliska, lecz z jednym budynkiem mieszkalnym lub rekreacji indywidualnej.
- 9) Wysokość budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałem w fakturze i kolorystyce do niej podobnym. Nachylenie połaci dachowych pod kątem 35° - 45°. W budynkach bez poddasza użytkowego nachylenie połaci nie może być mniejsze od 30°. W budynkach z dachami mansardowymi dopuszcza się nachylenie dachów powyżej 45°.
- 10) Poziom parteru budynków mieszkalnych max. 0,80 m a rekreacji indywidualnej max. 0,50 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku.
- 11) Zakazuje się tworzenia drugiej linii zabudowy mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej na wyznaczonych działkach budowlanych z dostępnością do nich na zasadach służebności.
- 12) Zaleca się aby w architekturze, konstrukcji i detalu architektonicznym projektowanych budynków wyrażać tradycje budownictwa w regionie mazurskim, w tym nachylenie połaci dachowych pod kątem 30° do 45°. Dopuszcza się ich inne w części nachylenie, o ile wymaga tego konstrukcja wielospadowego dachu oraz ogólna kompozycja budynku.
- 13) Do czasu realizacji zabudowy teren działek powinien pozostać w użytkowaniu o charakterze rolniczym. Dopuszcza się czasowe wykorzystywanie działek do celów rekreacyjnych w postaci namiotów lub karawaningów.
- 14) Ewentualne trwałe ogrodzenia działek dopuszcza się dopiero po ustabilizowaniu właściwego poziomu przyległych dróg na podstawie sporządzonego dla nich projektu technicznego.
- 15) Dla działek przylegających do linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować min. 7,5 m odległość od projektowanych elementów budynków do osi skrajnego przewodu linii.
- 16) Na terenach o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego mogą być zlokalizowane lokale usługowe wewnątrz budynków lub jako dobudowa pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i użytkowników sąsiednich działek.
- 17) Nieprzekraczalne linie zabudowy po min. 6,0 m od przyległych do działek dróg.
- 18) Dopuszcza się ogrodzenie terenów dostępnych z przyległej drogi gminnej z ewentualnymi bramkami zaporowymi przy wjeździe do projektowanych dróg oznaczonych na planie jako 13 KDW i 14 KDW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszarów numerycznie wyróżnionych w planie.

§ 6. Zasady realizacji zabudowy i użytkowania terenów

Pozycja- (Symbol)	Szczegółowe ustalenia
1 MN 2 MN 3 MN 4 MN 5 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej. Realizacja wg ustaleń sformułowanych w § 5 ust. 2.
6 MN 7 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi wg ustaleń w § 5 ust. 2. Zabudowa działek nie powinna być sytuowana w obszarze gruntów stanowiących łąki, ze względu na prawdopodobieństwo niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych. W fazie sporządzania projektu budowlanego należy przeprowadzić badania geotechniczne.
8 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi ustalonymi w § 5 ust. 2. Budynki należy sytuować poza kontramiami klasyfikacyjnymi gruntu oznaczonego jako Lz. Istniejące zadrzewienie i zakrzaczenie należy poddać selekcji, zachowując ewentualne sztuki drzew mogące wzbogacać krajobraz działek.
9 US.ZP	Tereny łąk i nieużytków przeznacza się do wykorzystania na cele sportowo-rekreacyjne wzbogacone zielenią urządzoną. Należy zachować i chronić przed dewastacją istniejący rów łączący go z ewentualnym zbiornikiem wodnym utworzonym na

	istniejącym podmokłym nieużytku.
10 NO	Proponowane orientacyjne miejsce pod umiejscowienie przepompowni ścieków sanitarnych.
11 EE	Proponowane usytuowanie projektowanego transformatora słupowego. Dopuszcza się inne usytuowanie wynikające z uzasadnionego wniosku Rejonu Energetycznego w Elku.
12 EN	Projektowany odcinek linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV łączonej istniejącą linią elektroenergetyczną przebiegającą od terenów objętych planem z projektowaną stacją transformatorową oznaczoną na rysunku planu symbolem 11 EE.
13KDW10	Projektowana wewnętrzna droga dojazdowa jako pieszo-jezdna o szerokości w liniach rozgraniczających, z jezdnią o szerokości 10,0 m obustronnymi chodnikami pieszymi po 2,0 m szerokości każdy. Nawierzchnia do utwardzenia kostką z polbruki.
14 KDW6	Projektowana wewnętrzna droga dojazdowa jako pieszo-jezdna o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m jezdnią o szerokości 5,0 m – zakończona placikiem nawrotnym o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5. Nawierzchnia utwardzona kostką z polbruki.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 7. 1. Dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem z istniejącej drogi gminnej o szerokości 10,0 m wg ewidencji gruntów z istniejącymi przewężeniami „przyorany” przez właścicieli przyległych do niej użytków rolnych. Należy uporządkować jej stan prawny na całej długości oraz wykonać stosowne utwardzenie umożliwiające komunikację pieszą i kołową do wyznaczonych terenów budowlanych.

2. Dostępność do wyznaczonych terenów budowlanych objętych planem poprzez wskazane na rysunku wewnętrzne drogi dojazdowe, dla których parametry określono w § 6, poz. 13 KDW i 14 KDW. Obie w/w drogi stanowią będą wspólnoty własnościowe właścicieli terenów z tych dróg korzystających. Koszty utrzymania w/w dróg wewnętrznych oraz ich remontów należą do obowiązków ich właścicieli i nie mogą obciążać budżetu gminy.

3. Zakazuje się trwałych ogrodzeń poszczególnych działek przed ustaleniem rzędnych poziomów dróg wynikających z dokumentacji technicznej i geodezyjnej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej dla wszystkich wsi położonych nad jeziorem Selment Wielki w gminie Elk.

2. Zgodnie z ustaleniami Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków, do czasu zakończenia wymienionej w ust. 1 inwestycji, dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych, ekologicznych zbiorników zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości. do 31.12.2015 roku. Dopuszcza się zmianę wymienionego wyżej terminu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Po zrealizowaniu planowanych inwestycji wodociągowo-kanalizacyjnych podłączenie do nich poszczególnych nieruchomości będzie obowiązkowe.

4. Zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektrycznej niskiego napięcia wychodzącej z projektowanej stacji transformatorowej usytuowanej w miejscu oznaczonym w planie jako 11 EE.

5. Ewentualne podłączenia do stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej – na zasadach, które określi właściwy terenowo oddział Telekomunikacji Polskiej S.A. lub innego operatora sieci telekomunikacyjnej o ile taki zaistnieje w obszarze objętym planem. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi telekomunikacyjne. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

6. Wszystkie podziemne sieci uzbrojenia technicznego należy budować przede wszystkim w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg. W przypadkach koniecznych dopuszcza się ich przebieg przez tereny działek budowlanych.

7. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych, nie przewidzianych w niniejszej Uchwale sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego – bez konieczności dokonywania zmian w planie.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 9. 1. Cały teren objęty planem położony jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu i podlega rygorom i uwarunkowaniom ustalonym w Uchwale Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24.05.2011r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 74, poz. 1295)

- 1)zakazuje się lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Nie dotyczy to inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu;
- 2)zakazuje się lokalizacji budownictwa letniskowego (rekreacji indywidualnej) poza miejscami wyznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3)wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. W obszarze objętym niniejszym planem zakazuje się ponadto:

- 1)wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni komunikacyjnych, kołowych i pieszych;
- 2)składowania odpadów stałych w miejscach na ten cel nieprzystosowanych;
- 3)przekraczania norm hałasu dopuszczalnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosownie do przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska i przepisów wykonawczych do niej;
- 4)wycinania zdrowego starodrzewu.

3. Nakazuje się:

- 1)do ogrzewania budynków stosować należy wyłącznie paliwa i systemy ekologiczne nie powodujące zanieczyszczenia atmosfery;
- 2)objęcie obszaru wsi w granicach określonych w planie zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;

4. Dopuszcza się wprowadzanie do gruntu poprzez tereny biologicznie czynne ścieków pochodzących z opadów atmosferycznych – do czasu wyposażenia wsi w urządzenia kanalizacji deszczowej. Ustala się, że przeciętna powierzchnia terenów biologicznie czynnych w postaci zieleni urządzonej powinna wynosić co najmniej 60% areалу działki.

5. Cały teren objęty planem położony jest na gruntach, które w świetle obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie wymagają decyzji o przeznaczeniu na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Przedsięwzięcie określone w planie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, planowana na terenie o powierzchni większej niż 2ha, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

7. Należy chronić przed zabudowaniem istniejące rurociągi drenarskie przebiegające przez fragmenty kwartałów oznaczonych w planie symbolami 1 MN, 7 MN i 10 US.ZP. Projekty budowlane i sposób zagospodarowania poszczególnych działek, na których te urządzenia melioracyjne występują należy przed ich zatwierdzeniem uzgodnić z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych – Oddział w Ełku, ul. Kajki10.

8. Do czasu zagospodarowania terenów w sposób określony w planie, wszystkie grunty pozostają w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

9. Na terenie objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegające ochronie prawnej. Wobec tego, że w sąsiedztwie istnieją stanowiska archeologiczne, których obszar nie został jeszcze zbadany, zauważenie w trakcie robót ziemnych związanych z osadnictwem pradziejowym – należy niezwłocznie o tym fakcie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie – Delegatura w Ełku, 19-300 Ełk, ul. Mickiewicza 11.

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 Rozdziałach 2 i 3 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 i rekreacji indywidualnej, ponad ustalone w § 5 ust. 2 pkt. 10.

4. Zakazuje się adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkalne.

5. Zakazuje się tworzenia drugiej linii zabudowy mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej na poszczególnych działkach.

6. W obszarze działek budowlanych co najmniej 20% powierzchni zaleca się zadrzewić, w tym po kilka wysokich drzew, o szeroko rozwiniętych koronach.

7. Wzdłuż wszystkich ulic (dróg) w części działek do nich przylegających zaleca się zasadzić drzewa o niskich, nie rozwijających się szeroko koronach.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 11. 1. Minimalną powierzchnię projektowanych działek mieszkaniowych lub rekreacji indywidualnej ustala się na 1000m².

2. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy:

1) dla działek o funkcji mieszkaniowej max. 25%;

2) dla działek o funkcji rekreacji indywidualnej max. 20%;

3) szerokość elewacji frontowej na działkach o szerokości 25 m – max. 17,0 m; na działkach o szerokości 26 do 30 m – 18 do 22 m, a na działkach o większej szerokości max. 24 m;

4) całkowita wysokość budynku mieszkalnego od poziomu terenu do kalenicy na działkach mieszkaniowych lub rekreacji indywidualnej max. 9,80 m, a budynku gospodarczego na działkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej max. 7,20 m.

3. Ustala się wskaźniki procentowe wielkości terenów biologicznie czynnych:

1) dla działek mieszkaniowych – min. 60%

2) dla działek rekreacji indywidualnej – min. 70%

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem.

§ 12. Zasady podziału gruntów na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu.

- 1) Dopuszcza się nieznaczną korektę projektowanych linii rozgraniczających pomiędzy poszczególnymi działkami z tolerancją do 10%.
- 2) Zakazuje się wtórnego podziału działek dla tworzenia drugiej linii zabudowy mieszkaniowej lub rekreacji indywidualnej.
- 3) Dopuszcza się ewentualne łączenie przyległych do siebie działek w większe ale dla realizacji tylko jednego budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej.

Rozdział 10.

Pozostałe ustalenia.

§ 13. Ustala się, że drogi wewnętrzne ozn. jako KDW stanowiące wspólnoty własnościowe użytkowników nieruchomości do nich przylegających mają być ogólnodostępne.

§ 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 30 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