

UCHWAŁA NR XL/352/2008
RADY GMINY EŁK
z dnia 26 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327

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 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2205 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337), 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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880) 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, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327, o powierzchni 1,15 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 XXV/196/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, o następującej strukturze: RV – pow. 0,2404 ha, RVI - pow. 0,3513 ha i PsVIz – pow. 0,5583 ha.

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

§ 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,
- 3) **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

§ 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 – ściśle określone,
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 7. 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 lub innych obiektów, 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 nadwieszń, 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.

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: teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z ich zapleczem: w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, dojazdy, miejsca parkingowe.

§ 9. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. Przeznaczenie terenu: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa.

§ 10. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne, służące obsłudze terenów sąsiednich.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych w zabudowie wolno stojącej (w tym z pomieszczeniami garażowymi) 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 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:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 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 0,25,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 12. Ustalenia dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R:

- 1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące ochrony gruntów rolnych,
- 2) teren położony w znacznej części w obszarze oddziaływania pól elektromagnetycznych, w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

§ 13. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW:

- 1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej, oznaczonej aktualnie działką o nr ewid. 71,
- 2) poszerzenie pasa drogowego kosztem terenu objętego planem do 6 m,
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy planowanego pasa drogowego.

§ 14. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW:

- 1) droga wewnętrzna, urządzona w formie ciągu pieszo-jezdnego, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych, zakończona placem nawrotnym o wymiarach min. 12,5 m na 12,5 m,

- 2) włączenie drogi wewnętrznej do drogi oznaczonej działką nr 71, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego –5 m,
- 4) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy planowanego pasa drogowego.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 900 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (lub w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleni urządzoną) – 20m; z wyjątkiem jednej działki położonej w sąsiedztwie placu nawrotowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, gdzie minimalna szerokość działki na odcinku przyległym do drogi 2KDW wynosić winna 15 m,
- 4) wydzielenie terenu 1KDW i 2KDW planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - postulowane” z dopuszczeniem korekt, wynikających w szczególności z opracowanego projektu drogowego,
- 5) wydzielenie terenu R planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone”,
- 6) dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 7) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 8) 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 ładu przestrzennego

- § 16.** 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
 2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.
 3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5 m od granicy projektowanego pasa drogowego (teren 1KDW i 2KDW) oraz w odległości 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

§ 18. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazany w planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

§ 19. 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 drogi wewnętrznej.

4. 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 składowisko gminne.

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

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

§ 20. 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 terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

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

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogę wewnętrzną 2KDW oraz drogę stanowiącą własność gminy Ełk, oznaczoną działką nr 71 (wraz z terenem 1KDW), położoną poza granicami terenu objętego planem.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 1MN i 2MN), przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej (w tym w pomieszczeniu garażowym).

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Zasilanie obiektów planowane jest z projektowanej słupowej stacji transformatorowej. W pasie drogowym drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW planuje się budowę linii kablowej nn i łącz kablowych na granicy projektowanych do wydzielenia działek. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę planuje się z projektowanego wodociągu gminnego, na warunkach jego zarządcy. Tymczasowo dopuszcza się realizację zapotrzebowania na wodę z lokalnych, projektowanych ujęć wód podziemnych (studni), zlokalizowanych w granicach działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku wybudowania sieci wodociągowej, jako inwestycji gminnej, umożliwiającej podłączenie działek objętych planem, podłączenie to będzie obowiązkowe.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo przewiduje do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków.

Realizację sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planuje się na terenach 1KDW i 2KDW. W przypadku wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, jako inwestycji gminnej, umożliwiającej podłączenie działek objętych planem, podłączenie to będzie obowiązkowe.

6. Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną 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 rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciąg komunikacyjny (teren 1KDW i 2KDW).

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.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. 1. 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

§ 23. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 15.

Rozdział 10

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

§ 24. Wyłącza się z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren pod napowietrzną linią elektroenergetyczną SN i w odległości 5 m od skrajnego przewodu tej linii.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12

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

§ 26. 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

§ 27. 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

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

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

Przewodniczący Gminy Elk

Mirosław Świdorski

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XL/352/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 26 września 2008 r.**

- 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327, 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, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327 (tj. od dnia 17.06.2008 r. do dnia 15.07.2008 r.) oraz w terminie do dnia 29.07.2008 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.**
- 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327, 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