

**UCHWAŁA NR LXXV/599/2010  
RADY GMINY EŁK**

z dnia 23 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie  
Malinówka, 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.), 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 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 Malinówka, Gmina Ełk, zwany dalej planem, obejmujący działkę oznaczoną nr ewid. 23/3, o powierzchni 0,47 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 LII/446/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 22 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Malinówka, Gmina Ełk (dz. o nr ewid. 23/3).

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3.** 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI (użytku gruntowe: RIVb, RV i RVI ), o łącznej powierzchni 0,47 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

**§ 4.** 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML,

2) teren drogi wewnętrznej – teren na poszerzenie drogi przyległej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

**§ 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,

3) sposób użytkowania terenu, określony symbolami literowymi,

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 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, nie stanowiącą 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 teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej, planowany w szczególności w części do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonymi do okresowego wypoczynku.

§ 9. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej – teren na poszerzenie drogi przyległej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Elk, w chwili sporządzania planu nie będącej drogą publiczną, służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów sąsiednich.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 10. Ustalenia dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ML:

- 1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej, tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 4) szerokość elewacji budynku rekreacji indywidualnej od strony frontu działki ograniczona koniecznością zachowaniu minimalnej odległości 4m od granicy sąsiednich działek budowlanych,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $35^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
- 7) zalecany układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu prostopadły do linii rozgraniczającej drogę, z której odbywa się dojazd do działki,
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych i przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej,

- 9) na każdej działce dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, służącego obsłudze budynku rekreacji indywidualnej, przy ograniczeniu jego wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu – do maksimum 6,0 m, i zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połąci w przedziale od  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 10) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, parkingi, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenach ML - maksymalny 0,20,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

§ 11. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej – teren na poszerzenie drogi przyległej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi przyległej do łącznej szerokości minimum 5 m, zakończonej placem nawrotowym o wymiarach minimum 6,5 m na 6,5 m, planowanej do urządzenia w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu – w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren,
- 3) w planowanym pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek budowlanych musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) podział terenu oznaczonego symbolem ML planuje się maksymalnie na trzy działki, wg propozycji rysunku planu każda o powierzchni około 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) wydzielenie terenu KDW planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako: "linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania", z dopuszczeniem korekty przebiegu linii, wynikającej z opracowanego projektu drogowego lub podziału geodezyjnego terenu,
- 4) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) 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 działek gruntu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

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

3. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 14. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, ustalony zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 154 z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z dnia 24 grudnia 2008 r.).

2. Plan przyjmuje w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację wskazanych w planie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

3. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

4. 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 nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

5. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

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

7. 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.

8. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

#### **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**

§ 15. 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 obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną – teren na poszerzenie drogi przyległej (KDW) i przyległą drogę stanowiącą własność Gminy Ełk, posiadającą włączenie do drogi publicznej powiatowej, położonej poza obszarem objętym planem.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie ML, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatora sieci.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się z wodociągu gminnego, po dokonaniu jego niezbędnej rozbudowy, na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować na terenie KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się do kanalizacji sanitarnej (po dokonaniu jej niezbędnej rozbudowy) i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub/i grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu na terenie KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, 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 jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasach drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

10. Zakłada się, że głównym 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**

§ 17. 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**

§ 18. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działki ewidencyjnej oraz jej stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 12.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 19. Ograniczenia zabudowy na terenach określonych w planie omówione są w rozdziale trzecim.

#### **Rozdział 11.**

##### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

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

#### **Rozdział 12.**

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

§ 21. 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**

§ 22. 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**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Elk

**Mirosław Świderski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXV/599/2010

Rady Gminy Elk

z dnia 23 kwietnia 2010 r.

Zalacznik1.pdf