

**UCHWAŁA NR LVI/431/2013  
RADY GMINY EŁK**

z dnia 27 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w obrębie 55-Woszczele**

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 z późn. zm.) - 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 2001r. z późniejszymi zmianami uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XX/104/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 r. (Dz. Urz. woj. suwalskiego Nr 79, poz. 249) sporządzonego dla terenu w obrębie 55 Woszczele - w następującym zakresie:

- 1) część działek budowlanych zawartych w kwartale funkcjonalnym 1 UT, o dotychczasowej funkcji zabudowy letniskowej przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wg dotychczasowego zapisu ewidencji gruntów są to działki o numerach: 201/2, 201/9, 201/11, 201/19, 201/20, 201/21, 201/22, 201/23, 201/24 oraz części działki o numerze 201/33.
- 2) część terenu oznaczonego na rysunku dotychczasowego planu jako 3 RL bezpośrednio przylegającego od strony wschodniej do terenu 1 UT przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – w granicach części działki o numerze ewidencyjnym 201/33.
- 3) pozostałe ustalenia w przeznaczeniu terenów pozostają bez zmian.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego zmianą planu przyjęto na podstawie Uchwały Nr XXXIII/228/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego wyżej w § 1 ust. 1 oraz uchwały Nr XLVII/361/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 22 lutego 2013 r. zmieniającej wyżej wymienioną uchwałę Nr XXXIII/228/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 25 maja 2012 r.

**Rozdział 1.**

**Zasady obowiązywania planu.**

**§ 2.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu 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) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 2) prognoza skutków finansowych uchwalonego planu.

#### **§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) przekształcenie części terenów o funkcji letniskowej na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 2) powiększenie terenu budowlanego od strony wschodniej o jedną działkę o numerze ewidencyjnym 201/33 kosztem bezpośrednio przyległego terenu użytku rolnego PsVI przeznaczonego dotychczas do zalesienia;
- 3) zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 4) ustanowienie standardów ochrony środowiska adekwatnie do określonego sposobu użytkowania i położenia terenów.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5. 1.** Niżej wyszczególnione oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów) w obszarze objętym planem:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 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 m<sup>2</sup> urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;
- 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 jednorodzinnego;
- 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), „usługi nieuciążliwe” – 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.

### 3. Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Cały teren objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w związku z czym podlega rygorom i uwarunkowaniom określonym w § 9.1 niniejszej Uchwały.
- 2) Wysokość zabudowy budynku mieszkalnego ustala się najwyżej na 2 kondygnacje nadziemne z ewentualnym poddaszem użytkowym łącznie. Dachy dwu lub wielospadowe o podstawowym 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 dachówkopodobnym o barwach czerwieni lub brązu.
- 3) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego o jednej kondygnacji lub garażu w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego, ewentualnie wolnostojącego z zachowaniem wymogów wynikających z warunków technicznych Prawa Budowlanego dotyczących odległości od granic sąsiednich nieruchomości.
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokali usługowych o charakterze nieuciążliwym wewnątrz budynku mieszkalnego lub w formie do niego dobudowanej o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Funkcja usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów i obiektów przyległych, w szczególności lokali mieszkalnych.
- 5) Poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego od strony ulicy nie może przekraczać 0,80m.
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0m od linii rozgraniczającej przyległej drogi (ulicy) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 7) Zaleca się, aby w architekturze, konstrukcji i detalu architektonicznym projektowanych budynków wyrażać tradycje budownictwa w regionie mazurskim.
- 8) Ogrodzenia nieruchomości od strony ulicy nie mogą wysokością przekraczać 1,50 m. Z materiałów ogrodzeniowych należy wykluczyć siatkę drucianą. Zaleca się zastosowanie kamienia naturalnego, klinkieru. Dopuszcza się stosowanie estetycznie wykonane sztachet drewnianych.
- 9) Dopuszcza się wyższe nachylenie połaci dachowych w całości lub w części budynków w przypadku projektowania w nich dachów mansardowych.

## 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30° do 45°. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej przyległej do nieruchomości drogi. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w §5 ust. 3.
2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym ewentualne poddasze użytkowe. Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30° do 45°. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem

	dachówkopodobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalna linie zabudowy minimum 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Klonowej.
3 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30° do 45°. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Klonowej.
4 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Klonowej. Dopuszcza się wtórny podział działek o numerach geodezyjnych 201/11 i 201/33 w celu poprawy warunków posiadawienia budynku na terenie działki nr 201/33.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.**

§ 7. 1. Dostępność do wszystkich działek objętych zmianą planu z istniejących ulic jako dróg pieszojezdnych.

2. Wobec niezgodności parametrów wytyczonych ulic z ustaleniami dotychczasowego planu – dopuszcza się możliwość ich ewentualnego poszerzenia po obu stronach do szerokości 9 do 10 m, o ile taka konieczność zaistnieje.

3. Miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie właściciele nieruchomości zabezpieczą we własnym zakresie w obszarze ich posesji.

4. Dla umożliwienia nawrotów w ulicy Klonowej bramy wjazdowe w ewentualnych ogrodzeniach działek należy wycofać na teren nieruchomości tak aby istniała możliwość nawrotu samochodem.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę dla celów spożywczych i gospodarczych docelowo z planowanej komunalnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć na poszczególnych działkach.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanej gminnej sieci kanalizacyjnej. Tymczasowo dopuszcza się zrzut ścieków sanitarnych do szczelnych ekologicznych zbiorników sytuowanych na poszczególnych działkach.

3. Po wybudowaniu komunalnych sieci wodociągowo-kanalizacyjnych podłączenie do nich poszczególnych nieruchomości będzie obligatoryjne.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w kolizyjnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

5. 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.

6. Wszystkie sieci uzbrojenia technicznego należy realizować przede wszystkim w liniach rozgraniczających istniejących dróg (ulic). W sytuacjach koniecznych dopuszcza się budowę tych sieci także w obrębie przyległych nieruchomości.

7. W przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami i warunkami technicznymi.

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Cały teren objęty zmianą planu 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:

- 1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2)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.

3. Nakazuje się:

- 1)Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła funkcjonujących w oparciu o paliwa ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku) spełniające wymogi określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 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 zgodnie z przepisami prawa.

5. W obszarze objętym zmianą planu nie występują użytki rolne klasy III wymagające przeznaczenia na cele nierolnicze.

6. W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty środowiska kulturowego.

7. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1)wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2)zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3)niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Ełk.

## **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 ściśle zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalonych planem.

- 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. 3 pkt. 5.

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

5. W obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, tereny osuwiskowe ani zalewowe.

6. W obszarze objętym zmianą planu zakazuje się ustawiania tablic reklamowych z wyjątkiem tablic informacyjnych o ewentualnych usługach w obszarze nieruchomości.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Nie uchwała się minimalnej powierzchni działki wobec dokonanego już podziału gruntów. Przyjmuje się jako najmniejszą powierzchnię działki nr 201/24 o powierzchni 608m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla działki o powierzchni 608 m<sup>2</sup> – do 50%;
- 2) dla działki o powierzchni do 830 m<sup>2</sup> – do 40%;
- 3) dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> – do 35%;
- 4) dla działki o powierzchni ponad 1000 m<sup>2</sup> – do 30%.

3. Maksymalną szerokość frontu działki przyjmuje się na podstawie dokonanego już podziału geodezyjnego w oparciu o dotychczas obowiązujący plan.

4. Całkowitą wysokość budynków (od poziomu terenu do kalenicy) ustala się do 10,4 m.

5. Ustala się wskaźniki procentowe powierzchni terenów biologicznie czynnych działek jako stosunek części terenu działek trwale zagospodarowanych zielenią lub wodami do całego arealu działki.

- 1) dla działki o powierzchni 608 m<sup>2</sup> – minimum 50%;
- 2) dla działki do 830 m<sup>2</sup> – do 60%;
- 3) dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> – do 65%;
- 4) dla działki o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> – do 70%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem**

§ 12. 1. Nie ustala się zasad podziału terenu objętego zmianą planu ponieważ dokonany on został i zrealizowany na podstawie obowiązującego dotychczas planu.

2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości.

## **Rozdział 10.**

### **Pozostałe ustalenia**

§ 13. W obszarze objętym zmianą planu nie ustala się przestrzeni publicznych.

§ 14. 1. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji obiektów ani urządzeń z zakresu obrony cywilnej.

2. Oświetlenie zewnętrzne poszczególnych nieruchomości należy przystosować do wygaszania.

§ 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. W obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XX/104/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 r. (Dz. Urz. woj. suwalskiego Nr 79, poz. 249).

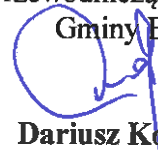
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

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

Przewodniczący Rady

Gminy Ełk



**Dariusz Kordyś**