



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 lutego 2013 r.

Poz. 726

UCHWAŁA NR XLII/334/2012 RADY GMINY ELK

z dnia 30 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 0044 Sajzy obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90

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 późn. zmianami) oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1; art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647) - Rada Gminy Elk stanowi co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90 w obrębie 0044 Sajzy o ogólnej powierzchni 8,288 ha.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwał Rady Gminy Elk: Nr XVII/109/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 r. oraz Nr XXX/201/2012 z dnia 30 marca 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) przeznaczenie użytków rolnych klas: RIVa, RIVb, RV, PsIV, PsVI, Lz-PsV oraz N na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego z ewentualnymi usługami nieuciążliwymi dla środowiska, rekreacji indywidualnej oraz sportowo – rekreacyjne;

- 2) racjonalne wykorzystanie pozostałych użytków rolnych;
- 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) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone planem;
- 4) zasady podziału terenów na działki budowlane;
- 5) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów) w obszarze objętym planem:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualnymi usługami nieuciążliwymi dla środowiska z możliwością dopuszczenia zamiany na funkcję rekreacji indywidualnej;
 - US – tereny o funkcji sportowo - rekreacyjnej;
 - KDW – wewnętrzne drogi dojazdowe;
 - EE – urządzenia elektroenergetyki (transformatory);
 - mel – urządzenia melioracji;

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 wegetację;
- 5) uciążliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne w szczególności takie jak: hałas, wibracje, emisje pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze, których występowanie jest szkodliwe dla środowiska oraz powodują przekroczenie norm poza teren do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 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) funkcji sportowo – rekreacyjnej – należy przez to rozumieć teren pod obiekty sportowe (małe boisko do piłki nożnej, wielofunkcyjne boisko do małych gier sportowych, plac zabaw dla dzieci itp.);
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, które przylega do drogi, z której odbywa się główna dostępność na jej teren.

3. Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Cały teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w związku z czym podlega rygorom i uwarunkowaniom określonym w § 9.1 niniejszej Uchwały.

- 2) Teren obu działek objętych planem posiada ograniczone lub niekorzystne warunki do zabudowy ze względu na podłoże torfowe o różnej głębokości zalegania i wysokim poziomie wód gruntowych. W związku z powyższym niezależnie od punktowo dokonanych badań geologicznych – przy projektowaniu zabudowy należy dokładnie zbadać warunki do posadowienia budynków.
- 3) Ze względu na warunki gruntowo – wodne należy projektować budynki bez podpiwniczenia.
- 4) Poziom parterów w budynkach mieszkalnych max. 0,80m na działkach, gdzie w miejscu posadowienia budynku nie przekracza 0,50m. Na działkach o zróżnicowanej konfiguracji terenu 0.45m nad najwyższą przylegającym do budynku terenem.
- 5) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowego dachu o podstawowym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 30° – 45°. W budynkach z ewentualnym dachem mansardowym dopuszcza się nachylenie powyżej 45°.
- 6) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem w fakturze i kolorze do niej podobnym.
- 7) Na każdej działce dopuszcza się budowę tylko jednego budynku o funkcji mieszkalnej oraz ewentualne budynki gospodarcze lub garaże w zależności od warunków gruntowo-wodnych z zachowaniem odległości określonych w Prawie Budowlanym.
- 8) Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z funkcją usługową o charakterze nieuciążliwym w formie wbudowanej lub dobudowanej do nich z zachowaniem wymogów określonych w warunkach technicznych Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych.
- 9) Dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek dla uzyskania większej powierzchni nieruchomości.
- 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do przyległych dróg ustala się na minimum 5,0 m o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 11) Zaleca się, aby w architekturze, konstrukcji i detalu architektonicznym projektowanych budynków wyrażać tradycje budownictwa w regionie mazurskim.
- 12) W ogrodzeniach działek od strony dróg zaleca się stosować takie materiały jak cegła klinkierowa, kamień naturalny, drewno oraz elementy stalowe z wykluczeniem siatki drucianej oraz bloczków betonowych.
- 13) Rozpoczęcie realizacji budynków lub ogrodzeń od strony dróg uzależnia się bezwzględnie od sporządzenia projektów technicznych tych dróg w celu ścisłego ustalenia rzędnych jezdni i ciągów pieszych dla zapewnienia właściwego posadowienia budynków.
- 14) Cały teren objęty planem wymaga kompleksowego uzbrojenia w zakresie zaopatrzenia wodę, odprowadzenia ścieków bytowych i zasilania w energię elektryczną.
- 15) Dopuszcza się ewentualną zamianę funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na funkcję rekreacji indywidualnej o ile taka potrzeba zaistnieje z zachowaniem uwarunkowań realizacyjnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 16) Wykluczyć należy posadowienie jakichkolwiek budowli w miejscach odwiertów geologicznych oznaczonych na rysunku planu numerami 2 i 5 oraz w obrębie do 10 m od nich ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne (podłoże torfowe).

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 na działkach budowlanych o mało zróżnicowanej jego rzeźbie. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym łącznie. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem i barwą do niej podobnych. Nachylenie głównych połaci dachowych 30° do 45°. Na ostatniej działce położonej w kierunku północnym należy zachować fragment istniejącego rowu melioracyjnego oraz naturalną zieleń. W przypadku usytuowania zabudowy w pobliżu rowu jej projektowanie należy poprzedzić dokładnym zbadaniem w tym miejscu warunków gruntowo-wodnych. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały. Ze względu na prawdopodobieństwo poszerzenia istniejącej drogi gminnej biegnącej od strony południowej o 2,5 m nieprzekraczalną linię zabudowy dla tego kwartału ustala się na minimum 7,5 m od jego linii rozgraniczającej od strony północnej.

2 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Teren działek przyległych do drogi dojazdowej oznaczonej jako 5 KDW 5 wymaga niwelacji polegającej na likwidacji wału ziemnego przy byłym silosie. Wykluczyć należy usytuowanie zabudowy w miejscu odwiertu geologicznego dokonanego w załamaniu istniejącego rowu melioracyjnego (mel) oznaczonego na rysunku planu numerem 1. Sposób przejazdu ponad rowem uzgodnić należy z elckim oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3.
3 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach realizacyjnych określonych w § 5 ust. 3 niniejszego tekstu planu.
4 MN 5 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o urozmaiconej w części konfiguracji terenu. Dopuszcza się jego nieznaczną niwelację w zakresie niezbędnym do ukształtowania poziomów głównej arterii komunikacyjnej jaką spełniać będzie wewnętrzna droga dojazdowa oznaczona jako 01 KDW 10. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3.
6 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej w części konfiguracji terenu. Dopuszcza się jego nieznaczną niwelację w zakresie urządzenia wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 03 KDW 7,5 oraz w dostępności do działki budowlanej położonej w narożu dróg: 01 KDW 10 i 03 KDW 7,5. Wykluczyć należy ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne usytuowanie zabudowy w miejscu odwiertu geologicznego oznaczonego na rysunku planu numerem 5 oraz w pasie około 10,0 m od niego. Ewentualne zbliżenie zabudowy do miejsca odwiertu musi być poprzedzone dodatkowym badaniem warunków gruntowo-wodnych. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3 niniejszego tekstu uchwały.
7 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obszarem podmokłego nieużytku w jego północnej części. Zabudowę należy ograniczyć do terenu położonego powyżej rzędnej 146,0 m npm. Możliwość ewentualnego wykorzystania naturalnej zieleni na urządzenie stawu rybnego pod warunkiem budowy grobli pomiędzy tym nieużytkiem zalegającym na działce sąsiedniej od strony północno-wschodniej lub na innych warunkach ustalonych z właścicielem sąsiedniego terenu. Pozostałe uwarunkowania realizacyjne według ustaleń w § 5 ust. 3 niniejszego tekstu uchwały.
8 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi określonymi w § 5 ust. 3 niniejszej uchwały. Ze względu na prawdopodobieństwo poszerzenia istniejącej drogi gminnej biegnącej od strony południowej o 2,5 m nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na minimum 7,5 m od linii rozgraniczającej tego kwartału od strony północnej.
9 US	Teren przeznaczony do wykorzystania na cele sportowo-rekreacyjne, w tym: małe boisko do piłki nożnej oraz wielofunkcyjne boisko do małych gier sportowych. W pozostałej części działki wskazane jest urządzenie bezpiecznego miejsca do zabaw dla dzieci, zaplecza sanitarnego oraz wzbogacenie terenu zielenią wysoką i niską.
01KDW10	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym minimum 5,0 m jezdni i obustronne chodniki pieszce po minimum 1,50 m każdy. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na minimum 6,0 m po obu jej stronach na całej długości drogi.
02KDW9	Teren wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m w tym minimum 5,0 m jezdni oraz obustronne ciągi pieszce po 1,50 m do 2,0 m każdy. Nieprzekraczalne linie zabudowy po minimum 5,0 m po obu stronach drogi.
03KDW7,5	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 7,5 m w liniach rozgraniczających w tym jezdni minimum 5,0 m i jednostronny chodnik pieszcy o szerokości minimum 1,50 m po stronie zabudowy w kwartale ozn. jako 5 MN. Nieprzekraczalne linie zabudowy po minimum 5,0 m od przyległych dróg.
04KDW6	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej jako pieszo-jezdnej o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających. Krawędzie jezdni należy okrawężnikować. Nieprzekraczalne linie zabudowy po minimum 5,0 m po jej obu stronach. Na zakończeniu drogi wykonać należy placyk nawrotowy o wymiarach 12,5 x 12,5 m.
05KDW5	Teren projektowanej drogi dojazdowej jako pieszo-jezdnej o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających. Krawędzie jezdni należy okrawężnikować. Na zakończeniu drogi placyk nawrotowy o wymiarach 12,5 x 12,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy po minimum 3,0 m po obu jej stronach.
EE	Wskazane przez Rejon Energetyczny w Elku alternatywne usytuowanie planowanych stacji transformatorowych w trójkątach widoczności o bokach 5 x 5 m na skrzyżowaniu drogi 01 KDW 10 z istniejącymi drogami gminnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej

§ 7. 1. Zasadnicza dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem z istniejącej drogi gminnej przylegającej od strony północnej. Po urządzeniu istniejącej drogi gminnej biegnącej po stronie południowej część działek w obrębie planu będzie mogła być z niej dostępna.

2. W obszarze objętym planem wyróżnia się następujące drogi dojazdowe o ustaleniach szczegółowych oznaczonych numerycznie jako: 01 KDW 10, 02 KDW 9, 03 KDW 7,5, 04 KDW 6 i 05 KDW 5 stanowiące dostępność do poszczególnych działek budowlanych.

3. Wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe mają stanowić wspólnoty własnościowe użytkowników terenów objętych planem odpowiednio do ich położenia.

4. Miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych każdy z właścicieli zabezpieczy w obrębie własnej nieruchomości w ilości zależnej od indywidualnych potrzeb lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na każde mieszkanie a w przypadku dodatkowej funkcji usługowej dodatkowe 2 miejsca.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego, który winien być doprowadzony do terenu objętego planem przed rozpoczęciem realizacji zabudowy mieszkaniowej.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego w Sajzach kolektora kanalizacji sanitarnej poprzez sieć rozdzielczą i odpowiednio zaprojektowane przepompownie ścieków w tym także w obszarze objętym planem.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia istniejącej biegnącej w drodze gminnej od strony północnej oraz z sieci wychodzących z planowanych przez Rejon Energetyczny w Ełku stacji transformatorowych w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE.

4. W obszarze terenu objętego planem nie występują sieci telekomunikacji stacjonarnej. W przypadku ewentualnej budowy takiej sieci należy ją projektować jako kablową ułożoną w obszarze projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych.

5. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie ujętych w niniejszym planie – w tym także urządzeń telefonii komórkowej bez obowiązku dokonywania w nim zmian.

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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 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) do ogrzewania budynków stosować należy wyłącznie paliwa i systemy ekologiczne nie powodujące zanieczyszczania 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.

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

6. W obszarze objętym planem nie występują stwierdzone 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 ładunku przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 10. 1. Zapewnienie ładunku 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 parterów w budynkach mieszkalnych ponad wysokości ustalone w § 5 ust. 3.

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

5. Główną drogę oznaczoną jako 01 KDW 10 zaleca się obsadzić obustronnie drzewami o niskich nierozwijających się szeroko koronach na terenach przyległych działek.

6. 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 procentowe zabudowy jako stosunek powierzchni zabudowanych i utwardzonych na działce do jej ogólnej powierzchni:

1) dla działek o powierzchni do 1000m² – do 45%;

2) dla pozostałych działek – około 30%;

3. Jako maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku ustala się jako długość działki pomniejszoną o 8,0 m w przypadku projektowanych w budynkach otworów okiennych od strony „sąsiadów” lub 6,0 m w przypadku ich braku z tych stron. Na działkach o większej szerokości frontu, długość elewacji frontowej budynku nie powinna przekraczać 20,0 m.

4. Całkowitą wysokość budynków mieszkalnych od najniższej przyległego terenu do kalenicy ustala się na max. 12,0 m

5. Ustala się następujące procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych:

1) dla działek o powierzchni do 1000 m² – około 50%;

2) dla działek pozostałych bez wewnątrz istniejącej zieleni naturalnej – około 60%;

3) dla działek w kwartałach oznaczonych jako 1 MN i 7 MN z istniejącą zielenią naturalną – od 70% do 90% w zależności od jej wielkości.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości objętych planem

§ 12. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania gruntów, dopuszcza się natomiast łączenie przyległych do siebie działek dla uzyskania większej powierzchni nieruchomości.

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 Ełk.

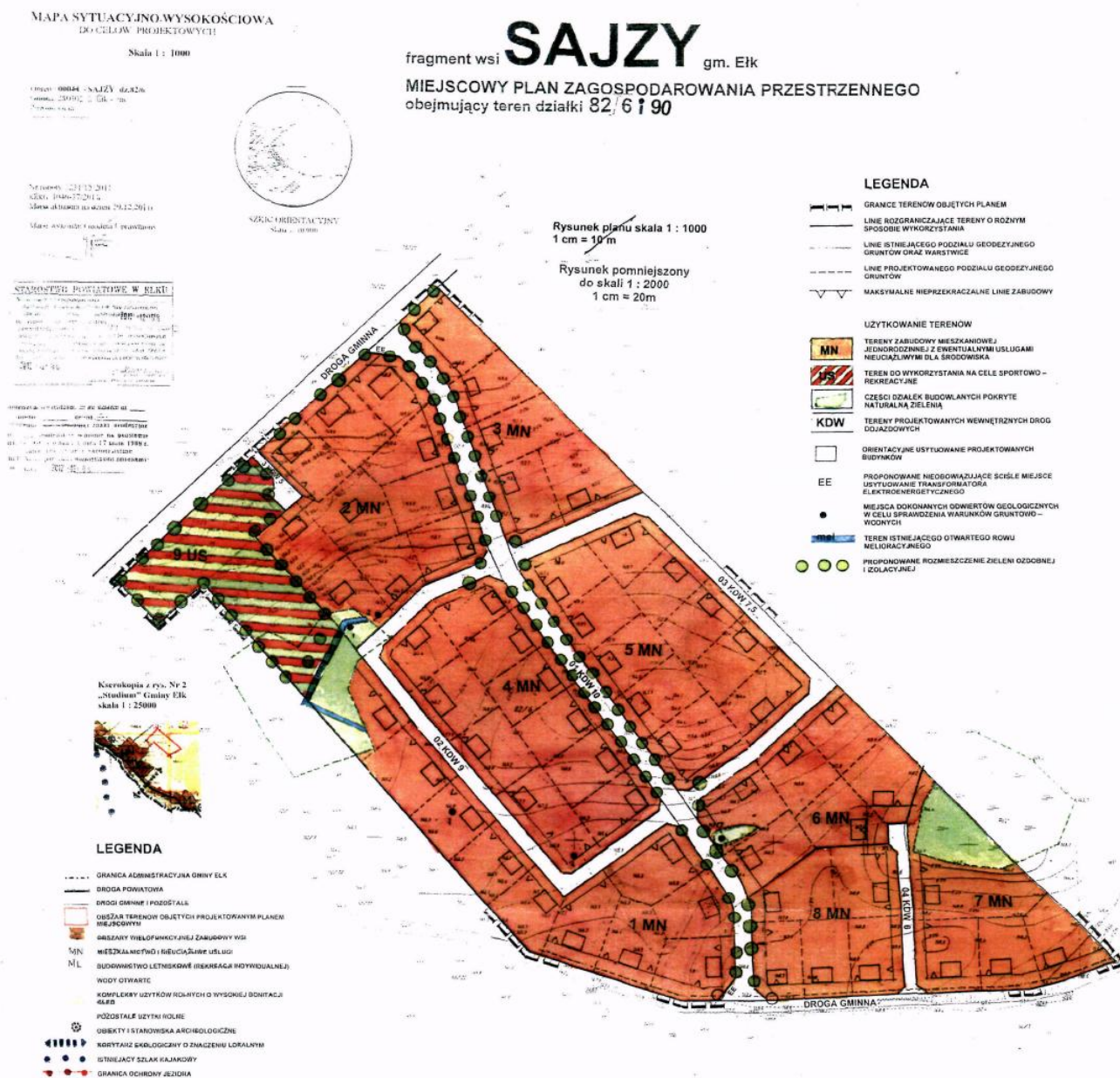
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk
Dariusz Kordyś

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/334/2012

Rady Gminy Elk

z dnia 30 listopada 2012 r. [Załącznik1.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/334/2012
Rady Gminy Ełk
z dnia 30 listopada 2012 r.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sajzy obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/334/2012
Rady Gminy Ełk
z dnia 30 listopada 2012 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sajzy obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90, (tj. od dnia 1 października 2012r. do dnia 29 października 2012r.) a także w terminie do dnia 12 listopada (14 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.