

**UCHWAŁA NR XL/296/2017
RADY GMINY EŁK**

z dnia 14 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 155/1, 155/2, 155/3, 155/4.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) i uchwały nr XXV/161/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 25 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 155/1, 155/2, 155/3, 155/4 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, uchwała się co następuje:

§ 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 12) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §5,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie: woda 500 letnia.

3. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,6m, należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, ceramika budowlana, metal, zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych za wyjątkiem prefabrykowanych elementów ogrodzenia - słupków i podmurówek.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, wraz z aktami wykonawczymi.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną;

- 3) ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody określono w §7;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie występują;
- 3) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 4) w granicach planu znajdują się obszary zagrożone powodzią, to jest obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – oznaczone na rysunku planu jako woda 500-letnia;
- 5) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 217 Pradolina Rzeki Biebrza) – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej zlokalizowanej przy północnej granicy planu w przedziale 60⁰-120⁰.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - c) wody deszczowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,

f) w zakresie ogrzewania ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych;

g) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem; przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;

3) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne;

4) dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z drogi gminnej (ul. Sosnowa) zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 15. Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Na całym obszarze objętym planem do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się stawkę 25 %.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MN:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) możliwa realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi realizacji przeznaczenia terenu;

3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

4) w ramach usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m, w tym:

- 9,0 m dla budynków mieszkalnych,

- 6,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych;

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,

c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna,

d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 28-50°;

e) główne połacie dachu symetryczne,

f) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach;

6) zasady zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, położonej przy północnej granicy planu oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej położonej przy zachodniej granicy planu,
- e) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny, przy czym za miejsce postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu,
- f) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dostęp komunikacyjny dla terenu z drogi gminnej (ul. Sosnowa), położonej poza granicą opracowania, poprzez teren oznaczony symbolem ZI.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZI:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) teren o funkcji ochronnej przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 3) teren może służyć jako dojazd do terenu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §6 ust. 2
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących realizacji przeznaczenia sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 19. W granicach opracowania planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXV/331/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 31 października 2005 r. zmienionego uchwałą nr XL/344/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2008 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Ełk

Mirosław Radywoniuk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/296/2017

Rady Gminy Ełk

z dnia 14 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 155/1, 155/2, 155/3, 155/4.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 155/1, 155/2, 155/3, 155/4 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5.12.2016 r. do 4.01.2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, 19-300 Ełk, ul. T. Kościuszki 28A.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 18.01.2017 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Ełk uwzględnił uwagę.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/296/2017

Rady Gminy Ełk

z dnia 14 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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.

