

UCHWAŁA NR LXI/523/2009
RADY GMINY EŁK
z dnia 30 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka (dz.o nr ewid. 251/1), 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.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 Nowa Wieś Ełcka (dz. o nr ewid. 251/1), Gmina Ełk obejmującego działkę o nr ewid. 251/1 o powierzchni 0,87 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 XLVII/392/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk (dz. nr 251/1).

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **wody stojące - staw**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 3) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 4) **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 5. 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) 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.

§ 6. 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, 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 nadwieszów, 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) zrównoważonym rozwoju – należy przez to rozumieć rozwój oparty na racjonalnym gospodarowaniu zasobami kulturowymi i przyrodniczymi, który odpowiada potrzebom dzisiejszego pokolenia, nie zagrażając możliwościom przyszłych pokoleń, zaspokajając potrzeby obecne i przyszłe.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 8. 1. Określa się teren wód stojących – staw, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

2. Przeznaczenie terenu: śródlądowe wody powierzchniowe – urządzenie wodne, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 9. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**.

2. Przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej.

§ 10. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, służący obsłudze terenów sąsiednich.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 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) w projektowanych budynkach mieszkalnych, ze względu na sąsiedztwo obszaru kolejowego, należy stosować materiały budowlane o wysokiej izolacyjności akustycznej,
- 7) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki ewidencyjnej - maksymalny 0,25,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki ewidencyjnej.

§ 12. Ustalenia dla terenu wód stojących – staw, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

- 1) obowiązuje zachowanie terenu w stanie naturalnym, z wykorzystaniem zgodnym z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym.

§ 13. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 3) istnieje możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze terenu.

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

- 1) drogi wewnętrzne przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej KDW do drogi stanowiącej własność Gminy Ełk (dz. nr 267), 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 drogi KDW – 5,0 m, planuje się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- 4) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach min. 6,5 m na 6,5 m,
- 5) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,

- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 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, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW i przyległą drogę aktualnie oznaczoną dz. nr 267; wymagane jest uregulowanie stanu prawnego dostępu do położonej w sąsiedztwie drogi publicznej wojewódzkiej,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu: 900 m²; minimalna szerokość działki : 20 m,
- 3) wydzielenie terenu KDW 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;
- 4) tereny oznaczone symbolami: 1ZP, WS i 2ZP planuje się wydzielić jako jedną działkę ewidencyjną lub włączyć je do działki ewidencyjnej obejmującej również teren MN,
- 5) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek, przy zachowaniu zasady określonej w planie,
- 6) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 7) 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. Pokrycia dachów w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

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

1) w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu drogi wewnętrznej,

2) w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od skrajnego toru.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 17. 1. Terenem objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

2. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

3. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

4. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które niosą zagrożenie dla powietrza, wód i gleb, nie gwarantują dotrzymania obowiązujących norm.

5. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszenia nawierzchni drogi wewnętrznej.

6. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów powinni być objęci zorganizowanym sposobem gromadzenia odpadków stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne.

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

§ 18. 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

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem KDW i przyległą do terenu objętego planem drogę stanowiącą własność Gminy Ełk, aktualnie oznaczoną dz. nr 267; wymagane jest uregulowanie stanu prawnego dostępu do położonej w sąsiedztwie drogi publicznej wojewódzkiej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń wg wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci. Linie elektroenergetyczne nn w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenie przeznaczonym pod drogę wewnętrzną.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się z istniejącego wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągowa w granicach planu należy projektować na terenie drogi wewnętrznej.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do istniejącej w sąsiedztwie kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planowana jest na terenie drogi wewnętrznej.

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. Nie wyklucza się ogrzewania kominkowego.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem na terenie drogi wewnętrznej.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, wodociągowymi i kanalizacyjnymi, 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 i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, w tym rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, z wykluczeniem lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej (komórkowej).

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

§ 20. 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

§ 21. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granicy działki ewidencyjnej i jednolity, w chwili sporządzania planu, stan władania, 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

§ 22. Ograniczenia zabudowy na terenach oznaczonych w planie omówione zostały w rozdziale trzecim, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w ust. 4, § 16, rozdziału czwartego.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12

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

§ 24. 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

§ 25. 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

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Mirosław Świdorski

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXI/523/2009
Rady Gminy Ełk
z dnia 30 października 2009 r.**

- 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka (dz. o nr ewid. 251/1), Gmina Ełk, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk 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 Nowa Wieś Ełcka (dz.o nr ewid. 251/1), Gmina Ełk (tj. od dnia 31.08.2009r. do dnia 28.09.2009r.) oraz w terminie do dnia 16.10.2009r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.**
- 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka (dz.o nr ewid. 251/1), Gmina Ełk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.**

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Mirosław Świdorski