

UCHWAŁA Nr .../2017  
Rady Gminy Ełk  
z dnia ... 2017 rok

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w obrębie Straduny, obejmującego działkę o nr ewid. 590/2  
oraz część działki o nr ewid. 590/1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) i uchwały nr XXXIX/286/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Straduny obejmującego działkę o nr ewid. 590/2 oraz część działki o nr ewid. 590/1 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, uchwała się, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Straduny, obejmujący działkę o nr ewid. 590/2 oraz część działki o nr ewid. 590/1
2. 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**

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) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich.

**§3**

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) strefa ograniczeń związana z przebiegiem linii 110 kV
  - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4,
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

#### §4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZU**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

#### §5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.

#### §6

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.

#### §7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

#### §8

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.

#### §9

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

#### §10

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 §6;

- 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 nie występują obszary zagrożone powodzią;
- 5) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

### **§11**

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: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej w przedziale 80<sup>0</sup>-100<sup>0</sup>.

### **§12**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje strefa ograniczeń zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w strefie ograniczeń od napowietrznych linii elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§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 ze 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. Słoneczna) i drogi gminnej (ulica Świerczewskiego) 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**

Brak jest podstaw do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na to, że teren w granicach opracowania planu stanowi własność gminy.

#### **§17**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN (o powierzchni ok. 0,8 ha) i 2MN (o powierzchni ok. 0,7 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) możliwa realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 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) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
    - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
    - 6,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
    - 12,0 m dla pozostałych obiektów.
  - 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 35°-45°;
  - 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;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej projektowaną drogę gminną KDD oraz istniejącą

- drogę położoną poza granicami opracowania planu,
- 4,0 m od granic terenów niestanowiących linii rozgraniczających dróg publicznych,
  - nie ustala się linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZU,
- f) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny, przy czym za miejsce postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu,
- g) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dostęp komunikacyjny dla terenu przez projektowaną drogę gminną KDD oraz istniejącą drogę publiczną położoną poza granicami opracowania planu;
- i) część terenu położona jest w strefie ograniczeń związanej z linią 110 kV – obowiązują zapisy **§12**.

### **§18**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U (o powierzchni ok 0,34ha):

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji obiektów pod liniami elektroenergetycznymi;
  - b) nie określa się formy dachów;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (ul. Świerczewskiego);
  - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową (granicząca z planem);
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren położony jest w strefie ograniczeń związanej z linią 110 kV – obowiązują zapisy **§12**.

### **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2U (o powierzchni ok. 0,09 ha):

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji obiektów pod liniami elektroenergetycznymi;
  - b) nie określa się formy dachów;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (ul. Świerczewskiego);
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup>

powierzchni sprzedaży lokalu usługowego, przy czym za miejsce postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu,

- 7) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) teren położony jest w strefie ograniczeń związanej z linią 110 kV – obowiązują zapisy **§12**.

#### **§20**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZU (o powierzchni ok. 0,2 ha):

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) tereny stanowią zielone zaplecza działek budowlanych wydzielanych z terenu oznaczonego symbolem MN.

#### **§21**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDD (o powierzchni ok 0,3 ha):

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 3) część terenu położona jest w strefie ograniczeń związanej z linią 110 kV – obowiązują zapisy **§12**.

#### **§22**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

#### **§23**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **§23**

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

Przewodniczący Rady Gminy