

UCHWAŁA NR XLI/325/2012
RADY GMINY EŁK

z dnia 16 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Bartosze, gmina Ełk, na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr ewid. 346**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 i art. 34, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 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 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bartosze, gmina Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XX/100/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25.10.1996r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwałskiego Nr 79, poz. 245, z 1996r., na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr ewid. 346, o powierzchni 0,3636ha, zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu i sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 zmiany planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Ełk Nr XXX/210/2012 z dnia 30.03.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bartosze, gmina Ełk, na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr ewid. 346.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty zmianą planu stanowi grunty budowlane (użytek gruntowy B – pow. 0,1225 ha) oraz grunty leśne (użytek gruntowy LsVI – pow. 0,2411 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

2. Po uzyskaniu zgody Marszałka Województwa Warmińsko - Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr IG.I.7151.38.2012 z dnia 24.08.2012r., przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,2411 ha gruntów leśnych klasy VI, wchodzących w skład działki o nr ewid. 346.

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

§ 5. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN,
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZN/ZP.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, wymienionej w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku zmiany 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) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska,
- 4) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne w szczególności takie jak: hałas, wibracje, emisja pyłów, gazów zanieczyszczających powietrze, odory, których występowanie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budowli i budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do budynków liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10m², urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 7) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 0,2080 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 9. 1. Ustala się teren zieleni, o powierzchni 0,1556 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN/ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zieleń pełniąca funkcję zieleni ekologiczno-krajobrazowej, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. 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) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) istniejącą, w chwili sporządzania zmiany planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu warunków określonych w zmianie planu,

- 4) dopuszcza się rozbiórkę zabudowy istniejącej w chwili sporządzania zmiany planu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 6) w ramach usług nieuciążliwych na terenie zabudowy mieszkaniowej (oznaczonym symbolem MN) dopuszcza się wyłącznie działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich,
- 7) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku zmiany planu i ustalonej w stosunku do drogi wewnętrznej (ul. Leśnej, położonej poza granicami planu),
- 8) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 9) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9 m,
 - dla pozostałych budynków: 7 m,
- 10) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35° ÷ 45° , pokryte dachówka lub materiałem ją imitującym (np. gont bitumiczny, blacha dachówkopodobna,) w odcieniu czerwieni lub brązu; układ głównych kalenic dachowych budynków mieszkalnych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną - ul. Leśną, położoną poza granicami zmiany planu,
- 11) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest od zachowana minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 12) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,40,
- 13) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
- 14) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

§ 11. Ustalenia dla teren zieleni, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem ZN/ZP:

- 1) teren zieleni, pełniący funkcję ekologiczno-krajobrazową, przeznaczony do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, w skład którego wchodzi:
 - a) teren nie wymagający urządzania i stałej pielęgnacji, przylegający do terenu lasów państwowych (działki o nr ewid. 337, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu),
 - b) teren zieleni wymagający urządzania i pielęgnacji, przylegający do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) nie wyznacza się granicy pomiędzy terenami jw. ze względu na możliwość przenikania struktur przyrodniczych,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
- 4) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią średnią i wysoką,

- 5) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i miejsc postojowych dla samochodów,
- 7) dopuszcza się realizację obiektów architektury ogrodowej i ciągów pieszych,
- 8) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenu i których realizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną przyległą do terenu objętego zmianą planu,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej, wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (położonej na terenie MN): 1000 m²
- 3) dopuszcza się wydzielenie terenu ZN/ZP jako odrębnej działki ewidencyjnej lub włącznie go do działek ewidencyjnych wydzielanych na terenie MN,
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia zmiany planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany przedmiotowej zmiany planu,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami zmiany planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne ze zmianą planu oraz czy istnieje możliwość zgodnego ze zmianą planu zagospodarowania działek gruntu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno, dachówka.

3. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

4. Obowiązuje lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych (w chwili sporządzenia planu obowiązuje uchwała nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.).

2. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń zmiany planu i koniecznych dla zapewnienia prawidłowej realizacji projektowanych funkcji terenów oraz tych, których realizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń zmiany planu i koniecznych dla zapewnienia prawidłowej realizacji projektowanych funkcji terenów oraz tych, których realizacja jest zgodna z przepisami

odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami zmiany planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego.

4. Niniejsza zmiana planu przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazany w zmianie planu teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

5. Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

6. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dojazdów.

7. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadków stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne lub do zakładu unieszkodliwiania odpadów.

8. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru zmiany planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

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

§ 15. 1. Teren objęty zmianą planu 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 zmianą planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i niebezpieczeństwem powodzi.

4. Na terenie objętym zmianą planu nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

5. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów w całym obszarze objętym zmianą planu powinien uwzględniać położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza), o wysokim stopniu zagrożenia wód.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną (ul. Leśną), przyległą do terenu objętego zmianą planu i włączoną do drogi publicznej powiatowej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie MN, przyjmując :minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

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

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych planuje się z istniejącego wodociągu gminnego, na warunkach jego zarządcy. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenie MN.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się docelowo do projektowanej i aktualnie realizowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizację sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych, planuje się do dnia 31.12.2015 r. Dopuszcza się zmianę terminu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Sieć kanalizacji sanitarnej w granicach zmiany planu należy projektować na terenie MN.

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), spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, 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, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki ściekowej do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej i oddanie jej do użytkowania.

11. Zagospodarowanie odpadów winno odbywać się na zasadach określonych w planie gospodarki odpadami. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie objętym zmianą planu. Tymczasowe gromadzenie odpadów stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18. Ze względu na uwzględnienie w zmianie planu przebiegu granic działki ewidencyjnej i istniejący w chwili sporządzania zmiany planu jej stan władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 12.

Rozdział 10.

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

§ 19. Nie wyznacza się terenów objętych zakazem zabudowy. Ograniczenia w zabudowie terenów opisano w rozdziale 3.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 20. Oświetlenie zewnętrzne (np. komunikacji wewnętrznej, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12.

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

§ 21. Teren objęty zmianą planu może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

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

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 25%.

Rozdział 14.

§ 23. W granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bartosze, gmina Elk, uchwalony uchwałą Nr XX/100/96 Rady Gminy Elk z dnia 25.10.1996r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 79, poz. 245, z 1996r.

Rozdział 15.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Elk


Dariusz Kordyś