

**UCHWAŁA NR VI/26/2015  
RADY GMINY EŁK**

z dnia 30 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębie Bartosze (dz. nr ewid. 21/1, 22) gmina Ełk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 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 uchwala, 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. nr ewid. 21/1, 22), gmina Ełk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 21/1 i 22, o ogólnej powierzchni 3,80 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 LIX/455/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 25.10.2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. o nr ewid. 21/1 i 22), gmina Ełk.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1.** Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI, nieużytki oraz grunty leśne, o następującej strukturze: RIVb – pow. 0,3900 ha, RV-pow. 1,2000ha, RVI – pow. 0,8800 ha, PsV – pow. 0,7100 ha, N – pow. 0,0700 ha i LsVI – pow. 0,5500ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.). Grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

3. W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.

**§ 4. 1.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy priorytecie zachowania i ochrony cennych ekosystemów;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przy uwzględnieniu ograniczeń

w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;

- 4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji,
- 2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 4) las, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
- 5) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji.

§ 6. 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,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) infrastrukturze towarzyszącej - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku,
- 5) przystani – należy przez to rozumieć przystań, o której mowa w art. 5, ust. 1, pkt 3 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1458 z późn. zm.). Zgodnie z art. 9, ust. 1, pkt 19, ppkt h) ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 145), przystanie są urządzeniami wodnymi,
- 6) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),

- 7) budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.),
- 8) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w § 3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 9) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w art. 3, pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 196 z późn. zm.),
- 10) 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.),
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, o której mowa w § 63 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.),
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- 13) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni,
- 14) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 1,94 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN.**

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) infrastruktura towarzysząca,
- 2) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne. **§ 9. 1. Ustala się teren usług turystycznych, o powierzchni 0,26 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.**

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, służące rozwojowi turystyki wiejskiej,

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) infrastruktura towarzysząca,
- 2) zieleni urządzonej,
- 3) obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne.

**§ 10. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji**, o powierzchni 0,47 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren dostępu do wód publicznych, o charakterze sportowo-rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Sunowo.

3. Teren powiązany funkcjonalnie z terenem UT.

**§ 11. 1. Ustala się teren lasu**, o powierzchni 0,55 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL.

2. Zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują przepisy odrębne, w szczególności wynikające z ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1153).

**§ 12. 1. Ustala się teren zieleni**, o powierzchni 0,21 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna, o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, planowana do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych, niewymagająca urządzania i stałej pielęgnacji.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: zielen urządzona.

**§ 13. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, o łącznej powierzchni 0,37 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 14. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN :

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do dróg wewnętrznych, w odległości 5 m od granicy terenu KDW o odpowiedniej numeracji,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
  - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 11 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m, 4 ) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- 5) nachylenie głównych połaci dachowych budynków zawierające się w przedziale od 30 stopni do 50 stopni,
- 6) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do przyległych dróg wewnętrznych,
- 7) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,35,

- 10) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

2. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została określona przy przyjęciu, że powierzchnia całkowitej zabudowy odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

#### **§ 15. 1. Ustalenia dla terenu usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT**

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
  - a) w odległości 5 m od granicy terenu 2KDW,
  - b) w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi przyległej od wschodu do terenu objętego planem,
  - c) w odległości 12 m od granicy lasu (teren ZL),
  - d) w odległości 100 m od linii brzegu jeziora Sunowo,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
- 3) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- 4) nachylenie głównych połaci dachowych budynków zawierające się w przedziale od 30 stopni do 50 stopni,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 6) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do terenu 2KDW,
- 7) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,35,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- 10) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się.

2. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została określona przy przyjęciu, że powierzchnia całkowitej zabudowy odnosi się do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 16. 1. Ustalenia dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US:**

- 1) realizacja zieleni o charakterze rekreacyjnym i ochronnym dla wód jeziora Sunowo,
- 2) dopuszcza się realizację plaży, kąpieliska lub przystani, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń sportowych, w szczególności takich jak: pole golfowe, boiska do siatkówki i koszykówki, kort tenisowy,
- 4) w związku z kwalifikacją terenu jako terenu dostępu do wód publicznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do obsługi plaży, kąpieliska i przystani w tym: realizację obiektów małej architektury, deszczochronu, hangaru na sprzęt pływający i urządzeń do jego wodowania oraz obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną jak: uzbrojenie terenu, ścieżki spacerowe, kontenery na odpadki stałe,
- 5) wysokość budynku: jedna kondygnacja nadziemna; dach budynku płaski lub stromy; maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 8 m,
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,1,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
- 8) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu,
- 10) przy realizacji i użytkowaniu plaży oraz dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji kąpieliska lub przystani wodnej, należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczące:
  - a) minimalnej jakości wody w kąpielisku,
  - b) bezpieczeństwa osób pływających, kąpiących się i uprawiających sporty wodne,
  - c) bezpiecznego użytkowania przystani, sprzętu pływającego oraz przyległego akwenu,
- 11) dla potrzeb osób kąpiących się i wypoczywających oraz korzystających z plaży należy zapewnić możliwość korzystania z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się.

3. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 17. Ustalenia dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL:**

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują przepisy odrębne,
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 18. 1. Ustalenia dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN :**

- 1) teren zieleni naturalnej o charakterze zieleni ekologiczno-krajobrazowej, przeznaczony do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych,
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią średnią i wysoką,
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nowych drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,

4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić 100% powierzchni terenu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

**§ 19. 1. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW:**

- 1) tereny 1KDW i 4KDW przeznaczone na poszerzenie do szerokości 8 m przyległych do terenu planu dróg wewnętrznych,
- 2) minimalna szerokość dróg 2KDW i 3KDW w liniach rozgraniczających: 8 m
- 3) dopuszcza się urządzenie dróg w formie ciągów pieszo-jezdných, bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) w pasach drogowych dróg wewnętrznych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w § 21, ust.1.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 20. 1.** Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 21. 1.** Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, określone w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74 poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z późn. zm.

2. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- b) wskazane w planie tereny usług turystycznych i tereny sportu i rekreacji, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

3. Wprowadza się zakazy:

- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.

4. Wprowadza się obowiązek:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe oraz powietrze atmosferyczne,
- 2) zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojezierniej, w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do gminnej sieci wodociągowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

#### **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**

§ 22. 1. Dla terenu objętego planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, z późn. zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

#### **Rozdział 7.**

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

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:
  - a) drogi wewnętrzne, przyległe do terenu objętego planem, posiadające pośrednie włączenie do drogi publicznej powiatowej,
  - b) drogi wewnętrzne wyznaczone w planu.

2. Ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej, w tym minimum jedno poza budynkiem (pomieszczeniem) garażowym,
- 2) dla usług turystycznych – stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż trzy miejsca postojowego na dziewięć miejsc noclegowych.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi turystyczne w media infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:
  - a) sieci wodociągowe z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
  - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieci elektroenergetyczne,
  - d) sieci telekomunikacyjne;



2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,

3) możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających drogi, a także pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala: odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych oraz ścieków opadowych i roztopowych plan ustala:

1) odprowadzanie wód opadowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji,

3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z obszaru planu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi wprowadzania ścieków do jezior i ich dopływów oraz do ziemi w pobliżu jezior i kąpielisk.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

1) zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i niskiego napięcia;

2) możliwość lokalizacji stacji trafo 15/0,4 kV zarówno w liniach rozgraniczających dróg jak i na pozostałych terenach, o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

1) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych,

2) budowę sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji, oraz z odnawialnych źródeł energii,

2) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne;

2) zakaz lokalizowania nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 25. 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**

§ 26. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ze względu na:

- 1) objęcie planem jednej nieruchomości, składającej się z dwóch działek ewidencyjnych, której konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielom zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
- 2) jednorodne, w chwili sporządzania planu, prawa właścicieli do nieruchomości objętej planem.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 27. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Sunowo, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011 r.) z późn. zm., z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale.

2. Ograniczenia w zabudowie pozostałych terenów zapisano w rozdziale 3.

#### **Rozdział 11.**

##### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

- § 28. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków, dróg) należy przystosować do wygaszania.
2. Sieć wodociągowa powinna umożliwiać zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

#### **Rozdział 12.**

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

§ 29. 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**

§ 30. 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**

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

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Ełk

**Mirosław Radywoniuk**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/26/2015

Rady Gminy Ełk

z dnia 30 stycznia 2015 r.

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. nr ewid. 21/1, 22), gmina Ełk (tj. od 17.11.2014r. do 15.12.2014r.) oraz w terminie do 29.12.2014r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

2. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. nr ewid. 21/1, 22), gmina Ełk, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.