

UCHWAŁA NR XXXVI/312/2008
RADY GMINY EŁK
z dnia 30 czerwca 2008 roku.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie Płociczno, gmina Ełk, obejmującego działkę
o nr ewid. 144**

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 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2205 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) i art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880) 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 144, na obszarze o powierzchni 2,59 ha, 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 Nr XXII/178/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, Gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 144.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P.

3. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) klasy V o powierzchni 1,32 ha,
- 2) klasy VI o powierzchni 1,27 ha.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 5. 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 lub innych obiektów budowlanych,
- 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 nadwieszzeń, 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz, którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie,
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Działka budowlana nie jest rozumiana jako działka ewidencyjna (w skład jednej działki ewidencyjnej może wchodzić kilka działek budowlanych albo część działki budowlanej,
- 8) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwoleniu na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **braku uciążliwości wprowadzanego programu** - należy przez to rozumieć inwestycje, które nie stwarzają możliwości pogorszenia stanu środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 10) **przepisach odrębnych**” - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P.

2. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia produkcyjne, z preferencją dla produkcji materiałów budowlanych, funkcjonujące na bazie istniejącej w sąsiedztwie kopalni kopaliny pospolitych (złóże kruszywa naturalnego „Płociczno I”, objęte koncesją – decyzja Nr OS.751-2/6/06 Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24.05.2006 r.),
 - b) obiekty i urządzenia o charakterze składowym i magazynowym, służące obsłudze działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, sieci uzbrojenia technicznego),
 - b) obiekty dozoru, administracji i urzędów socjalnych dla pracowników zakładu,
 - c) zieleni urządzona i izolacyjna.

3. Obowiązuje brak uciążliwości wprowadzanego programu inwestycyjnego dla otoczenia lub jego zamknięcie w granicach nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty i urządzenia przeznaczenia dopuszczalnego należy dostosować do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- 3) lokalizacja budynków i budowli, z wyłączeniem miejsc postojowych, dróg wewnętrznych i sieci uzbrojenia technicznego, przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do drogi publicznej powiatowej, w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 4) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów nie może przekroczyć 12 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt są wymuszone technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji. Takie szczególne obiekty, których wysokość przekracza 12 m, mogą być lokalizowane w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi (np. kominy, itp.),
- 5) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci w przedziale od 15° do 45°,
- 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją - maksymalny 0,50,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych: w granicach działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości niezbędnej do obsługi budynków i funkcji terenu, w tym celem zaspokojenia potrzeb parkingowych zatrudnionych osób

oraz właściwego prowadzenia procesów technologicznych. Przyjmuje się:

- 1) minimum jedno miejsce postojowe na każde 3 zatrudnione osoby,
- 2) minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.

§ 7. Ustalenia dotyczące podziału terenu objętego zmianą planu:

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem P, powierzchnia działki budowlanej jest uzależniona od prowadzonej działalności. Powierzchnia działki budowlanej jak i minimalna szerokość powinny uwzględniać warunki określone w przepisach odrębnych,
- 2) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej zmianą planu - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Nakazuje się stosowanie określonych ustaleniami planu regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu otoczenia.

2. Kształtowanie formy architektonicznej nowych obiektów kubaturowych i inżynierskich powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

2. W granicach terenu objętego zmianą planu nie wskazuje się terenów objętych ochroną akustyczną, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska.

3. Dla wprowadzanego programu produkcyjnego oraz innych obiektów działalności gospodarczej ustala się konieczność, by prowadzona przez poszczególne podmioty działalność i związana z nią uciążliwość zamykały się w granicach działki użytkownika (inwestora) do której ma on tytuł prawny, a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska.

4. Ustala się, że dla terenów na których zostanie stwierdzone przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagana jest realizacja zabezpieczeń technicznych (szpalery drzew, kurtyny i ekrany akustyczne, nowe rozwiązania techniczne) w celu obniżenia emitowanego poziomu hałasu do dopuszczalnego.

5. Wprowadza się zakaz składowania i przetwarzania odpadów i złomu oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne niezależnie od zastosowanej metody.

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które niosą zagrożenie dla powietrza, wód i gleb, nie gwarantują dotrzymania obowiązujących norm.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 10. 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. Sposób zagospodarowania terenu objętego zmianą planu winien umożliwić eksploatację udokumentowanego w sąsiedztwie złoża kopaliny (kruszywa naturalnego), na warunkach koncesji wydanej przez Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego – decyzja Nr OŚ.751-2/6/06 z dnia 24.05.2006r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawą Prawo ochrony środowiska) złoża kopaliny podlegają ochronie, polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopaliny w tym kopaliny towarzyszących.

Rozdział 6

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

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenu projektuje się w oparciu o drogę publiczną powiatową oraz drogę wewnętrzną, położone poza granicami zmiany planu. Zgodnie z warunkami uzgodnienia projektu

zmiany planu przez Powiatowy Zarząd Dróg w Ełku, na etapie realizacji inwestycji należy dostosować do transportu materiałów budowlanych drogi powiatowe, leżące poza granicami planu, łączące zakład produkcji materiałów budowlanych z drogami krajowymi.

2. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Celem zasilania w energię elektryczną terenu objętego zmianą planu należy wybudować następujące urządzenia elektroenergetyczne:

- 1) linię elektroenergetyczną SN-15KV,
- 2) stację transformatorową słupową, napowietrzną,
- 3) linie kablowe nN.

Ostateczne określenie sposobu zasilania wydzielanych działek nastąpi na etapie określenia przez zarządcę sieci warunków przyłączeniowych, po złożeniu przez inwestora stosownego wniosku.

Urządzenia kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu mogą zostać przebudowana na warunkach ich zarządcy.

3. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych przewiduje z wodociągu gminnego, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci.

4. Odprowadzanie ścieków komunalnych przewiduje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Ełckiej w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny, na warunkach zarządcy sieci i urządzeń oczyszczających. W związku z brakiem w chwili opracowywania zmiany planu sieci kanalizacji sanitarnej, mając na uwadze zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w zakresie gospodarki ściekowej, pod warunkiem zapewnienia ochrony środowiska naturalnego. Ustala się zakaz wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków powstających w budynkach administracyjnych, doзору i urządzeniach przemysłowych do wód i do gruntu oraz ich rolniczego wykorzystania a także utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

5. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej i odbiornika – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła. Preferowanie ekologicznych nośników energii zarówno dla celów grzewczych, jak i socjalnych (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz ziemny, pompy ciepłe itp.).

7. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach zmiany planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciąg. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi 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.

8. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stwierdzenia braku ich negatywnego wpływu na środowisko.

9. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. W przypadku odpadów poprodukcyjnych, stanowiących zagrożenie dla środowiska, ich magazynowanie do czasu przewiezienia na miejsce utylizacji, winno spełniać szczególne wymogi zabezpieczenia, w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz skażenia powietrza atmosferycznego. Segregacja odpadów z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych winna być w granicach działki użytkownika.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 8

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

§ 13. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granicy działki ewidencyjnej, nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 7.

Rozdział 9

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

§ 14. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych pod linią elektroenergetyczną SN i w odległości mniejszej niż 5 m od skrajnego przewodu tej linii.

Rozdział 10

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 15. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

§ 16. Tereny, dla których ustalono zmianą planu przeznaczenie, a których istniejący sposób użytkowania nie jest zgodny z tym przeznaczeniem, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 18. Wejście w życie niniejszej zmiany planu powoduje utratę mocy obowiązującej, w części odnoszącej się do objętego nią terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, Gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 144, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/372/06 Rady Gminy Ełk z dnia 27 stycznia 2006 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 39, poz. 792 z dnia 21 marca 2006 r.

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

§ 20. 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 XXXVI/312/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 30 czerwca 2008 roku.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 144, jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 144 (tj. od dnia 22.04.2008r. do dnia 21.05.2008r.) oraz w terminie do dnia 5.06.2008r. (15 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu.
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 144, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Elk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Elk
Miroslaw Świdorski