

**UCHWAŁA NR LXXV/597/2010
RADY GMINY EŁK**

z dnia 23 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Barany, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 48/2**

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, art. 29 i art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. 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 Barany, gmina Ełk, obejmujący działkę o nr ewid. 48/2, zwany dalej planem, o ogólnej powierzchni 1,0103 ha, 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 LIV/465/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Barany, gmina Ełk (dz. nr 48/2).

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne, nie wymagające uzyskania zgody stosownych organów na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2. 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) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone 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,
- 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 orientacyjną lub informacyjną.

§ 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 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)froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

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. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW.

2. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacyjny, służący obsłudze terenów sąsiednich.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych 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 i ustalonej w stosunku do dróg,
- 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)realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,

- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,25,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

§ 10. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW i 2KDW:

- 1) teren oznaczony symbolem 1KDW: droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - a) włączenie drogi wewnętrznej 1KDW do drogi stanowiącej własność Gminy Ełk, położonej poza granicami terenu objętego planem, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych lub sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
 - b) minimalna szerokość pasa drogowego: 7,0 m,
 - c) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
 - jezdni o szerokości minimum 5,0 m,
 - chodnika o szerokości minimum 1,5 m,
 - sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
 - d) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) teren oznaczony symbolem 2KDW: teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Ełk do łącznej szerokości 5 m,
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) w planowanym pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości dla terenu objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 30 m,
- 4) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) 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

- § 12. 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.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie Rozporządzenia nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z dnia 24 grudnia 2008 r.).

3. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji infrastrukturalnych, dopuszczonych ustaleniami planu.

§ 14. 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.

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

2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

3. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszania nawierzchni drogi wewnętrznej.

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

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

§ 16. 1. Teren objęty planem 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

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 1KDW, teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Ełk, oznaczony symbolem 2KDW i przyległe do terenu objętego planem dwie drogi stanowiące własność Gminy Ełk, aktualnie oznaczone działkami nr 27 i 59, włączone do drogi publicznej gminnej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN, 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 eksploatora sieci. Linie elektroenergetyczne nn w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem 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 wodociągową w granicach planu należy projektować na terenie drogi wewnętrznej.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do projektowanej kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i (lub) 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 rozprawdzeniem 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, 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 lub zakład unieszkodliwiania 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

§ 18. 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

§ 19. 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 § 11.

Rozdział 10.

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

§ 20. Ograniczenia zabudowy na terenach oznaczonych w planie omówione zostały w rozdziale trzecim.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

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

Rozdział 12.

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

§ 22. 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

§ 23. 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

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

§ 25. 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 1 do Uchwały Nr LXXV/597/2010

Rady Gminy Ełk

z dnia 23 kwietnia 2010 r.

Zalacznik1.pdf