

**UCHWAŁA NR LXXXIII/680/2010
RADY GMINY EŁK**

z dnia 29 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk, (dz. nr 99)**

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 Szeligi-Buczki, gmina Ełk, (dz. nr 99), zwany dalej planem, obejmujący działkę o nr ewid. 99, o powierzchni 1,62 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 LXVIII/563/10 Rady Gminy Ełk z dnia 29 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 99.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią rowy (W - pow. 0,0300ha) i grunty rolne (RV – pow. 0,5100 ha, RVI – pow. 0,5900 ha, ŁIV – pow. 0,3900 ha i ŁV – pow. 0,1000 ha), 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)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2)tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 3)tereny zieleni urządzonej z urządzeniem melioracyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

§ 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,
- 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii.

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 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,
- 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.

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 przyległych i sąsiednich.

§ 9. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej z urządzeniem melioracyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP.

2. Przeznaczenie terenów: teren zieleni urządzonej i ochronnej z istniejącym urządzeniem melioracji wodnych szczygółowych – rowem.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN:

- 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 oraz poza strefą ochronną od linii elektroenergetycznej SN,
- 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 $35^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 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,
- 9) w granicach terenów 2MN, 3MN i 4MN, zgodnie z kopią mapy glebowo-rolniczej, występują grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego – mogą wystąpić złożone warunki gruntowe posadowienia budynków.

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

- 1) teren oznaczony symbolem 1KDW: teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Ełk do łącznej szerokości minimum 8 m i maksimum 10 m z niezbędnym narożnym ścięciem,
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 5 m od granicy terenu 1KDW,
 - b) w planowanym pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.
- 2) teren oznaczony symbolem 2KDW: droga wewnętrzna przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - a) włączenie drogi wewnętrznej 2KDW do dróg stanowiących własność Gminy Ełk, położonych poza granicami terenu objętego planem, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych lub sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
 - b) minimalna szerokość pasa drogowego: 6,0 m,
 - c) droga urządzona w formie ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 12. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej z urządzeniem melioracyjnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów architektury ogrodowej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu,

5)w trakcie urządzania terenu należy zabezpieczyć właściwe funkcjonowanie urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowu, na zasadach określonych przez jego zarządcę.

§ 13. 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)w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 4)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 ład przestrzennego

§ 14. 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 i ustalonej:

- 1)w odległości 5 m od granicy projektowanego terenu dróg wewnętrznych,
- 2)w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przyległych dróg stanowiących własność Gminy Ełk,
- 3)w odległości 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. 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.

§ 16. 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.

§ 17. 1. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które niosą zagrożenie dla powietrza, wód i gleb, nie gwarantując 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 ulepszenia nawierzchni drogi wewnętrznej.

4. 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.

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

§ 18. 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

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 2KDW, teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Ełk, oznaczony w planie symbolem 1KDW i przyległe do terenu objętego planem drogi stanowiące własność Gminy Ełk.

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 eksploatatora sieci. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować w szczególności na terenie przeznaczonym pod drogi wewnętrzne

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się z projektowanego wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować na terenie dróg wewnętrznych.

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 dróg wewnętrznych.

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. Dopuszcza się ogrzewania kominkowego.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować na terenie dróg wewnętrznych.

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.

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

§ 20. 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

§ 21. 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 § 13.

Rozdział 10.

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

- § 22. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej.
2. Pozostałe ograniczenia w zabudowie terenu omówiono w rozdziale 3.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 23. Oświetlenie zewnętrzne (w szczególności dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12.

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

§ 24. 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

§ 25. 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

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

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Elk


Mirosław Świdorski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXXIII/680/2010

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 października 2010 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXXIII/680/2010
Rady Gminy Ełk
z dnia 29 października 2010 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk, (dz. nr 99), jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk, (dz. nr 99), tj. od dnia 1 września 2010 r. do dnia 30 września 2010 r. oraz w terminie do dnia 15 października 2010 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk, (dz. nr 99), zawiera zapisy o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej planuje się wykonanie kolektora kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej, umożliwiających podłączenie sieci wewnętrznych i przyłączy, planowanych w granicach planu miejscowego do obsługi terenów budowlanych. Realizacja inwestycji jw. przewidywana jest do 31.12.2015r. i nastąpi sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych przez Gminę Ełk. Ewentualne przedłużenie realizacji inwestycji jw. może mieć miejsce w przypadku braku środków finansowych na ten cel, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przewodniczący Rady
Gminy Ełk


Mirosław Świdorski