

Uchwała Nr XLIV.423.2014

Rady Miasta Elku

z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia

zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Elk - Piękna, Koszykowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Elku uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII.256.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku, w sprawie przystąpienia do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Elk - Piękna, Koszykowa”, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Elku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienioną uchwałami: Nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Elku z dnia 31 stycznia 2012 roku, Nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku, uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Elk-Piękna, Koszykowa”, obejmującą działkę ewidencyjną nr 3207/2 obręb 0003, oznaczoną na rysunku zmiany planu w skali 1 : 500.

2. Przedmiotem zmiany planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu -
- stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o 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 - stanowiące załącznik nr 3.

4. Na rysunku zmiany planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego zmianą planu;
- 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

§ 2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia zmiany planu.

ROZDZIAŁ II

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MW/U**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział terenu na maksymalnie dwie działki budowlane, zgodnie z przeznaczeniem określonym w punkcie 1, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,15 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych - działek gruntu przeznaczonych do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, w szczególności wykorzystywanych na potrzeby lokalizacji zieleni, miejsc rekreacji codziennej, dojść, dojazdów, a także: schodów, ramp, zjazdów itp., prowadzących do budynków na działkach budowlanych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej, budynki usługowe, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynki usługowe, o których mowa w lit. a winny być przeznaczone wyłącznie na cele usług turystyki lub gastronomii, przy czym w zakresie usług turystyki dopuszcza się hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe lub schroniska młodzieżowe,
 - c) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a wszelkie obiekty takie jak: obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej itp., stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów, w tym położonych poza obszarem objętym zmianą planu,
 - d) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią mieszkalną a niemieszkalną,
 - e) wysokość budynków - do 18 m,
 - f) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. n i o, dowolne kształtowanie wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki, jednakże obiekty te nie mogą mieć charakteru dominującego - nie mogą przekraczać wysokości budynków, o której mowa w lit. e, a obiekty takie jak : maszty, anteny, stacje telefonii komórkowej itp., których montaż dopuszcza się wyłącznie na dachach, nie mogą być wyższe niż 3 m,

- g) liczba kondygnacji - do pięciu kondygnacji nadziemnych - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - h) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70°,
 - i) powierzchnia zabudowy – powierzchnia rozumiana jako suma powierzchni wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, w tym również po obrysie części budynków nadwieszonych ponad poziom terenu, bez części zajętych przez zabudowane schody, pochylnie, rampy, tarasy itp. - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem lit. i,
 - k) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - l) linie zabudowy nieprzekraczalne - linie wyznaczające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczających, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak : schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - m) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej,
 - n) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,8 m,
 - o) dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni do 3 m² na działce budowlanej i wysokości wraz z nośnikiem - do 2 m oraz szyldy, w tym wspornikowe i znaki firmowe mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 2% powierzchni danej elewacji,
 - p) nakaz lokalizacji urządzonych miejsc rekreacji codziennej, w tym placów zabaw i gier, o powierzchni nie mniejszej niż 200 m² na jeden budynek mieszkalny lub mieszkalny z lokalami usługowymi, z uwzględnieniem lit. r,
 - r) dopuszcza się lokalizację wspólnego miejsca rekreacji codziennej, o którym mowa w lit. p dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych lub budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi,
 - s) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób lokalizacji;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
 - b) liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachów – dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody - zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 6) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - nie wprowadza się ograniczeń;

- 7) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej,
 - g) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb,
 - h) dopuszcza się dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług albo na każde rozpoczęte pięć miejsc noclegowych, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych (poza zmianą planu) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne,
 - c) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej dla budynku trafostacji, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu MW/U – do ulicy Koszykowej (poza zmianą planu);
- 9) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 4. Działka ewidencyjna, o której mowa w § 1 ust. 1 nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 5. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale II, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 6. W granicach zmiany planu traci moc uchwała Nr XXXII/327/2002 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Ełk - Piękna, Koszykowa” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 34, poz. 540 z dnia 15 marca 2002 r.).

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku

Stefan Węglowski