

**UCHWAŁA NR XXXI/272/2008**  
**RADY GMINY EŁK**  
**z dnia 31 marca 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w obrębie Szeligi – Buczki (dz. nr ewid. 100 i 101), Gmina Ełk**

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), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi - Buczki, Gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewid. 100 i 101, o ogólnej powierzchni 1,24 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 XXX/277/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębu Szeligi – Buczki, Gmina Ełk oraz uchwały Nr XXI/154/2007 z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki, Gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 101.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego o następującej strukturze: RV - pow. 0,2300ha, RVI – pow. 0,2500 ha, L<sub>IV</sub> – pow. 0,0700 ha, L<sub>V</sub> – pow. 0,4700 ha, W – pow. 0,0400 ha i N – pow. 0,1800ha. Powierzchnia gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego wynosi mniej niż 0,6 ha.

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie części terenu pod zabudowę usług turystycznych.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

- 1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **teren usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**,
- 2) **teren zieleni urządzonej i usług turystycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/UT**,
- 3) **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

§ 7. 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 lub innych obiektów, 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 terenie, o którym mowa w pkt 1, 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 terenu trwale pokrytą roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczerlnie utwardzonych,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego,
- 7) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi hotelarskie polegające na czasowym wynajmie pokoi, domków turystycznych lub udostępnianiu miejsc campingowych lub biwakowych, oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub korzystającym z wypoczynku;

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 8. 1. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.**

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: usługi turystyczne.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi gastronomiczne i zabudowa mieszkaniowa.

**§ 9. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/UT.**

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej o funkcji ochronnej i rekreacyjnej.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi turystyczne o ograniczonym zakresie, omówionym szczegółowo w § 12.

**§ 10. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.**

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, służący obsłudze terenów sąsiednich.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 11. Ustalenia dla terenu usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT:**

- 1) realizacja obiektów kubaturowych służących obsłudze użytkowników terenu, w szczególności takich jak: pensjonat, zajazd (karczma, oberża), budynek mieszkalny z pokojami do wynajęcia ze świadczeniem turystom całodziennego wyżywienia,
  - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 10 m
  - d) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $35^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
- 2) dopuszcza się realizację budynków służących obsłudze budynków wymienionych w pkt 1, przy zachowaniu wymogów określonych w pkt 1, ppkt a, b, c,
- 3) realizacja urządzeń terenowych służących obsłudze użytkowników, jak miejsca wypoczynku, plac zabaw itp.,
- 4) realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 5) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu UT - 0,40,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni terenu.

**§ 12. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej i usług turystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/UT:**

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) ze względu na występowanie urządzeń melioracji szczegółowej (rowy), w trakcie urządzania terenu należy zabezpieczyć ich funkcjonowanie na zasadach określonych przez ich zarządcę,

- 3) przewiduje się realizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych związanych z wypoczynkiem (np. place zabaw dla dzieci, miejsca grilowania), z dopuszczeniem tymczasowych obiektów budowlanych tj. domków na wynajem, nie połączonych trwale z gruntem - w odległości min 7,5 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 4) powierzchni biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu,
- 5) dopuszcza się wykonanie stawu, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- 6) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych,
- 7) zagospodarowanie terenu ZP/UT wymaga uzgodnienia z zarządcą urządzeń melioracji szczegółowej.

**§ 13. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:**

- 1) teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej, oznaczonej aktualnie dz. nr ewid. 111,
- 2) poszerzenie pasa drogowego, kosztem terenu objętego planem, maksymalnie do 10m i minimalnie do 8m,
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.

**§ 14. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości dla całego terenu objętego planem:**

- 1) ze względu na małą powierzchnię terenu objętego planem oraz konieczność dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej, planuje się zachowanie istniejącego podziału geodezyjnego; w przypadku połączenia działek objętych planem i ich nowym podziale, dopuszcza się jednoczesny podział terenów UT i ZP/UT maksymalnie na trzy działki, spełniające następujące wymagania: minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m, minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,3000 ha, prowadzenie linii podziałowej w przybliżeniu równoległe do wschodniej granicy terenu objętego planem,
- 2) wydzielenie terenu KDW planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – postulowane” z dopuszczeniem niewielkich korekt, wynikających z założonej szerokości pasa drogowego drogi wewnętrznej i ustaleń projektu drogowego,
- 3) dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 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**

**§ 15. 1.** Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej KDW.

#### **Rozdział 5**

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

**§ 16. 1.** Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Olsztynie.

**§ 17.** Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w planie teren usług turystycznych (UT) oraz teren zieleni urządzonej i usług turystycznych (ZP/UT) należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.

**§ 18. 1.** Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

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 żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

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

5. 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 wysypisko gminne.

6. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

#### **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**

§ 19. 1. Teren objęty planem miejscowym 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 obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7**

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

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogę wewnętrzną, włączoną do ul. Krótkiej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie UT, stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny (do wynajęcia) w budynku wzniesionym na terenie UT oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden tymczasowy obiekt budowlany tj. domek na wynajem, zrealizowany na terenie ZP/UT.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę planuje się docelowo z wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować w szczególności w pasie drogowym drogi wewnętrznej KDW.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo planuje się do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu w szczególności w pasie drogowych drogi wewnętrznych KDW.

6. Odprowadzanie wód opadowych 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.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciąg komunikacyjny (teren KDW). 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.

9. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu.

10. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadów stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

#### **Rozdział 8**

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

§ 21. 1. 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**

§ 22. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 14.

## **Rozdział 10**

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

§ 23. Wprowadza się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej i wprowadzania zieleni wysokiej w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej. W przypadku likwidacji linii jw. lub zamiany jej na kablową, zakaz traci moc obowiązywania.

## **Rozdział 11**

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

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

## **Rozdział 12**

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

§ 25. 1. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Do czasu poszerzenia pasa drogowego drogi wewnętrznej, na terenie KDW dopuszcza się tymczasową lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu UT i ZP/UT.

## **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**

§ 26. 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**

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

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
*Miroslaw Świderecki*



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/272/2008  
Rady Gminy Elk  
z dnia 31. marca 2008r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki (dz. nr ewid. 100 i 101), Gmina Elk, jest zgodny 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki (dz. nr ewid. 100 i 101), Gmina Elk (tj. od dnia 11.02.2008r. do dnia 10.03.2008r.) oraz w terminie do dnia 25.03.2008r. (15 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki (dz. nr ewid. 100 i 101), Gmina Elk, 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.

PRZEWODNICĄCY  
RADY GMINY  
*Miroslaw Świdarski*