

UCHWAŁA Nr IXL/366/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 31 października 2008 r.

**w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku
zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 177, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055); art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 117; z 2004r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Rada Gminy Elk stanowi co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne.

§ 1.1. Uchwała się zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005 r.

2. Plan składa się z ustaleń zawartych w treści niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi elementami planu są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowanie – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Przedmiot, zakres i granice obszaru objętego zmianą planu wynikają z uchwały Nr XXX/264/2008 Rady Gminy Elk z dnia 22 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obszarze pn. „Podgrodzie” gmina Elk .

2. Zasadniczy zakres zmian polega na:

1) ulokowaniu obiektu rozprężalni gazu ziemnego dla gazyfikacji całego obszaru „Podgrodzia” i potrzeb gospodarczych;

2) powiększenie obszaru terenów przeznaczonych w konturach oznaczonych jako: 1 UH, UG, KS, UC oraz 2 UH, UI, KS dotychczasowego planu m. in. na lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;

3) przesunięcie projektowanej drogi gminnej oznaczonej jako 02 KD „L” 20 wynikającego z zamierzeń określonych wyżej w p-kcie 2;

4) pozostałe zmiany funkcjonalne są konsekwencją koniecznych zmian wyszczególnionych wyżej w punktach 1, 2 i 3.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Niżej wymienione oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) sposoby użytkowania terenów (funkcje terenów);

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle obowiązujące;

4) linie rozgraniczające tereny jak wyżej oznaczone jako orientacyjne;

5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z uwarunkowań określonych odrębnymi przepisami.
2. Uwarunkowania realizacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej (w konturach funkcjonalnych oznaczone jako MN).
- 1) Na każdej wyznaczonej w planie działce można wybudować tylko jeden budynek mieszkalny.
 - 2) Na każdej działce mogą być wznoszone budynki garażowe jako zblokowane z budynkami mieszkalnymi oraz altany ogrodowe i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji.
 - 3) Wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne włącznie z ewentualnymi poddaszami pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów. Dopuszczalne fragmenty trzeciej kondygnacji wzbogacającej wyraz architektoniczny budynku.
 - 4) Wysokość ewentualnych budynków gospodarczych lub garaży max. jedna kondygnacja nadziemna.
 - 5) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w formie i w kolorystyce.
 - 6) Nachylenie połaci dachowych dla wszystkich budynków 35 – 45° z dopuszczeniem nachylenia 30° w przypadkach wynikających z walorów architektonicznych projektowanych budynków.
 - 7) Wysokość przyziemia budynków mieszkalnych ustala się maksimum na 0,80 m od poziomu przyległego terenu.
 - 8) Dopuszcza się łączenie przylegających do siebie działek w większe nieruchomości dla realizacji tymczasem jednego budynku. W obrębie powiększonego terenu dopuszcza się w przyszłości budowę dodatkowego lub dodatkowych budynków mieszkalnych, pod warunkiem usytuowania ich wg zasady uwidocznionej na rysunku planu.
 - 9) Zabrania się przystosowywania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe.
 - 10) Zaleca się, aby w konstrukcji budynków, zastosowanych materiałach budowlanych oraz wystroju architektonicznym uwzględniać tradycje budownictwa w regionie mazurskim. Dopuszcza się budowę budynków o konstrukcji drewnianej pod warunkiem uodpornienia ich konstrukcji i wykończenia na działanie ognia.
 - 11) Wysokość ewentualnych ogrodzeń od strony dróg ustala się na max. 1,50 m. Jako materiały używane na budowę ogrodzeń zaleca się stosowanie kamienia, klinkieru i sztachet drewnianych. Wyklucza się stosowanie siatki ogrodzeniowej i drutu kolczastego.
 - 12) Dopuszcza się wspólne ogrodzenie dla zespołu działek.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla obszarów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 4. 1. Zasady realizacji i użytkowania terenów

Symbol (pozycja)	Szczegółowe ustalenia
1 UC.UG. KS	Teren przeznaczony dla kompleksu handlowo-usługowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m ² , gastronomia, stacja paliw i inne. Wysokość zabudowy dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego zróżnicowana od 1 do 3 kondygnacji. W przypadku lokalizacji na tym obszarze więcej niż jednego obiektu mogą one być realizowane jako wolnostojące lub zblokowane ze sobą. W takiej sytuacji dopuszcza się podział terenu na mniejsze powierzchnie w zależności od zaistniałych potrzeb inwestycyjnych. Dostępność do obiektów lub lokali usługowych poprzez drogę gminną oznaczoną w planie jako 02 KD "L" 20
2 UH.UC. KS.UG	Ustalenia identyczne jak dla pozycji 1 UC.UG.KS.
3 P.U	Teren przeznaczony do realizacji obiektu produkcyjno-usługowego rozprężalni gazu ziemnego dla potrzeb ogrzewnictwa i gospodarstw domowych całego osiedla oraz zlokalizowanych tu obiektów usługowych. Dostępność do obiektu z istniejącej drogi gminnej oznaczonej w planie jako 04 KD.
4 EE	Tereny do umiejscowienia projektowanych stacji transformatorowych SN/nn.
5 EE.NO	Teren przeznaczony na lokalizację stacji transformatorowej 110/15 kV oraz SN 15 kV/nn oraz przepompownię ścieków sanitarnych. Dostępność obiektów z istniejącej drogi gminnej, oznaczonej jako 04 KD 6.
6 UH.U	Teren dopuszczalnych lokalizacji obiektów handlowo-składowych oraz usług innych branż nieuciążliwych dla środowiska. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dachami dwu lub wielospadowymi o nachyleniu połaci 30 – 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem do niej podobnym w fakturze i kolorystyce. Dostępność do obiektów z wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 05 KDW 6.
7 U	Teren dla obiektu usługowego o bliżej nieokreślonej branży nieuciążliwej dla środowiska. Alternatywnie teren może być włączony do kompleksu obiektów do niego przyległych w konturze funkcjonalnym 2UH.UG.KS.UC. Uwarunkowania realizacyjne identyczne jak dla obiektów w sąsiedztwie.
8 UH.U	Przeznaczenie terenu i uwarunkowania realizacyjne identyczne jak dla terenu w konturze funkcjonalnym 6 UH.U
9 RO	Teren projektowanych siedlisk połączonych z funkcją produkcji warzywniczo-ogrodniczej położonych na gruntach kl. R III nie przeznaczonych dotychczas na cele nierolnicze. W przypadku zmiany przepisów o ochronie użytków rolnych umożliwiających lokalizację tu zabudowy o charakterze nierolniczym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenu dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – bez obowiązku dokonywania zmiany planu.
10 MN 11 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w systemie budynków wolnostojących wg uwarunkowań realizacyjnych ustalonych w § 3, ust. 2
01 KD	Teren istniejącej drogi krajowej Nr 16 przebiegającej stycznie do terenów osiedla „Podgródzie” poza granicą obszarów objętych niniejszym planem i nie objętej ustaleniami niniejszego planu.
02 KD „L” 20	Teren projektowanej drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m w stosunku do dotychczas obowiązującego planu dokonuje się fragmentarycznej zmiany jej przebiegu polegającego na przesunięciu jej linii rozgraniczających w kierunku południowym, kosztem

	dotychczasowych terenów dla mieszkalnictwa jednorodzinnego zawartych w konturach funkcjonalnych dotychczasowego planu jako 10 MN
03 KD 12	Teren projektowanej drogi gminnej o szerokości 12,0 m. Nie ulega zmianie.
04 KD 6	Teren istniejącej nieurządzonej drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m do obsługi terenów w konturach funkcjonalnych 3 P.U i 5 EE.NO ewentualnie także 6 UH.U.
05 KDW 6	Teren projektowanej wewnętrznej drogi pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m. (W dotychczasowym planie ozn. jako 07 KDW). Ulega częściowej zmianie w postaci przesunięcia placu nawrotowego dla obsługi terenu oznaczonego w niniejszym planie symbolem 7U
06 KDW 6 07 KDW 6 08 KDW 6	Tereny projektowanych wewnętrznych pieszo-jezdnych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m z przestrzenią jezdnią 5,0 m. Na zakończeniu placu nawrotowy o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.
09 K	Wg ustaleń dotychczasowego planu teren projektowanego ciągu pieszego i rowerowego o nawierzchni żwirowej szer. 4,0 m, stanowiącej jednocześnie ochronną barierę przeciwpożarową dla przyległego lasu. Przyjmuje się powyższe ustalenia bez zmian.
010 K	Wg ustaleń dotychczasowego planu teren projektowanego ciągu pieszego i rowerowego o szer. 4,0 m o nawierzchni żwirowej. Pozostaje bez zmian jako ciąg spacerowy z osiedla do lasu.
011 K	Projektowany ciąg pieszy o szerokości 3,0 m łączący planowane drogi gminne 03 KD i 02 KD „L” 20. Ze względu na znaczną różnicę wysokości pomiędzy nimi w ciągu tym należy wykonać utwardzone schodki o wysokości stopnia 0,15 m każdy wg schematu 3 stopnie + 3,0 m teren płaski + 3 stopnie itd.
012 EN	Istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum po 20,0 m od jej osi.

Rozdział 4 Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 5. 1. System komunikacji drogowej w obszarze objętym planem tworzą: droga gminna jako droga lokalna oznaczona w planie symbolem 02 KD „L” 20 przewidziana do połączenia z drogą krajową nr 16; drogi gminne oznaczone jako 03 KD 12 i istniejąca droga oznaczona numerem 04 KD 6 oraz wewnętrzne drogi dojazdowe: 05 KDW 6, 06 KDW 6, 07 KDW 6 i 08 KDW 6 o parametrach opisanych w § 4 ust. 1.

2. Wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe stanowić będą wspólnoty własnościowe użytkowników nieruchomości do tych dróg przylegające.

3. Parkingi dla obsługi klientów w obiektach usługowych ich właściciele zabezpieczą we własnym zakresie w zależności od faktycznych potrzeb wynikających z wielkości tych obiektów.

4. Do utwardzania nawierzchni ulicznych należy stosować w maksymalnym stopniu materiały i technologie wykonawstwa ekologiczne.

5. Zabrania się jakiegokolwiek zabudowy bez uprzedniego ustalenia rzędnych nawierzchni dróg wynikających z ich projektu technicznego.

Rozdział 5 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6. Stosownie do ustaleń dotychczasowego planu podlegającego zmianie na terenie objętym niniejszym planem jako fragmentem całego obszaru „Podgrodzia” obowiązywać będą zasady:

1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z planowanego tu wodociągu komunalnego;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do realizowanego już kolektora komunalnej kanalizacji sanitarnej połączonego z systemem tej kanalizacji w Elku;

3) do czasu oddania w/w instalacji uzbrojenia technicznego do użytku zakazuje się jakichkolwiek tymczasowych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w obszarze realizowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej;

4) w związku z projektowaną gazyfikacją całego obszaru „Podgrodzia” w tym także terenu objętego niniejszym planem z rozprężalni gazu ziemnego zlokalizowanej w konturze funkcjonalnym oznaczonym jako 3 P.U. ustala się następujące zasady korzystania z w/w sieci gazowniczej:

a) podłączenie poszczególnych nieruchomości nie będzie obowiązkowe;

b) dopuszcza się dla celów ogrzewnictwa i potrzeb gospodarczych korzystanie z innych ekologicznych źródeł i systemów energetycznych;

c) wyklucza się stosowanie węgla i materiałów opalowych węglowodopochodnych a używanie do w/w celów drewna opałowego ogranicza się wyłącznie do kominków.

Rozdział 6 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz rolnictwa.

§ 7. Należy kontynuować generalną zasadę stosowaną w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego „Podgrodzia” o wyłącznie proekologicznych formach kształtowania i użytkowania terenów.

1) Za podstawowe działanie w zakresie ochrony środowiska przyjmuje się:

a) ochronę przed zanieczyszczeniem wód jeziora Elckiego;

b) ochronę krajobrazu naturalnego poprzez wyważone kształtowanie zabudowy szczególnie w obszarze projektowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² przyległym do drogi krajowej nr 16 Augustów – Elk – Olsztyn – Grudziądz;

c) w obszarze realizacji inwestycji kubaturowych należy wzbogacać otaczający krajobraz grupami drzew o zróżnicowanej wysokości i zróżnicowanych koronach;

d) dla terenów zabudowy jednorodzinnej ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych w wielkości minimum 50%;

e) nie ustala się wielkości terenów biologicznie czynnych dla terenów oznaczonych jako 1 UC.UG.KS. oraz 2UH.UC.KS.UG. Zaleca się natomiast wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej w maksymalnym stopniu na terenach wolnych od zabudowy kubaturowej oraz nawierzchni utwardzonych;

f) wszystkie ciągi uliczne o charakterze publicznym należy obustronnie obsadzać drzewami;

g) cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym należy przestrzegać rygorów wynikających z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. woj. warm.-maz. Nr 52, poz. 725 z 2003 r.).

2) W obszarze objętym planem zakazuje się:

a) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni dróg i ciągów pieszych;

b) gromadzenia odpadów stałych w miejscach do tego celu nie przeznaczonych;

c) jakichkolwiek działań mogących mieć wpływ na zanieczyszczenie lub degradację gleby i powietrza atmosferycznego oraz przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu określonych w odrębnych przepisach.

3) Nakazuje się objęcie terenu określonego planem jako fragmentu całego kompleksu „Podgrodzia” zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

§ 8. Użytki rolne podlegające ochronie pomimo ich przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak: RR-NR-7711/1/2/03 z dnia 14 marca 2003 r. – do czasu ich zainwestowania według ustaleń niniejszego planu – powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują zarejestrowane obiekty środowiska kulturowego podlegającego ochronie prawnej. Jednak w przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych śladów wczesnego osadnictwa lub przedmiotów o domniemanych walorach zabytkowych należy teren odpowiednio zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić o odkryciu Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Oddział Ochrony Zabytków w Elku: 19-300 Elk, ul. Mickiewicza 11 lub telefonicznie na numer (087) 621-61-52.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie ładunku przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 10. 1. Zapewnienie ładunku przestrzennego i właściwych efektów krajobrazowych należy kształtować poprzez realizację zabudowy o wysokim standardzie architektonicznym.

2. Przestrzegać należy zasad i realizacji zabudowy wyszczególnionych w § 3 ust. 2 uchwały.

3. Na projektowanych budynkach stosować należy urozmaicone formy kształtowania dachów wzbogacających ich wyraz architektoniczny. Wyklucza się stosowanie dachów płaskich w zabudowie mieszkaniowej.

4. Zagospodarowanie działek wzbogacać należy grupami drzew o zróżnicowanej wysokości i koronach drzew.

5. Uwzględniać należy ustalenia dotyczące tego zagadnienia określone w § 7.

6. Zakazuje się ustawiania tablic reklamowych i billboardów, które wielkością, kształtem i kolorytem nie komponują się z otaczającym krajobrazem.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego.

§ 11. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej ustala się na 1000 m².

2. Minimalną szerokość działki od strony drogi przyjmuje się na 22,0 m.

3. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może przekraczać długości budynku pomniejszonej o 8,0 m.

4. Średnią wysokość całkowitą projektowanych budynków należy kształtować w granicach ok. 9,00 – 9,80 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

5. Przeciętny procent zabudowy działek dla terenów mieszkaniowych (wyrażony stosunkiem powierzchni zabudowanych do powierzchni terenu działki) ustala się następująco:

1) dla działek o powierzchni do 1200 m² „W” = max. 25%

2) dla działek większych „W” = 18 – 20%

3) projektowany wskaźnik terenów biologicznie czynnych dla terenów mieszkaniowych ustalono w § 7, ust. 6 niniejszej uchwały.

Rozdział 9 Postanowienia końcowe.

§ 12. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005 r. nie objęte zmianami ustalonymi wyżej pozostają bez zmian.

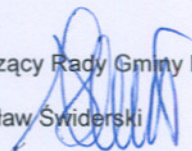
§ 13. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej na wstępie w podstawie prawnej Uchwały pozostawia się w wysokości 3%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Miroslaw Swiderski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IXL/366/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 31 października 2008 r.

1. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005r., 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 zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005r., (tj. od dnia 22.08.2008r. do dnia 22.09.2008r.) oraz w terminie do dnia 06.10.2008 r. (14 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu.
3. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005r 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

Mirosław Świdorski