

UCHWAŁA Nr XXXIII/322/2005

Rady Gminy Elk

z dnia 29 września 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi BARANY,  
obejmującego działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 173/1, 173/5, 173/6, 173/7 oraz 173/8.

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 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 oraz art. 15 ust. 2 i art.20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, zm. Z 1997 r. Dz. U. Nr 60, poz. 370) Rada Gminy Elk stanowi co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar gruntów wymienionych na wstępie o łącznej powierzchni 1,6228 ha z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem określono na podstawie uchwały Nr XXV/223/2004 Rady Gminy Elk z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego :

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 r.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle określone;
- 4) linie rozgraniczające tereny jak wyżej lecz nie określone ściśle;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone planem oraz wynikające z przepisów szczególnych;

§ 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

1. Stosowane na rysunku planu przerywane linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub tereny proponowanego podziału gruntów określone jako nieobowiązujące ściśle – mogą być nieznacznie korygowane w toku realizacji planu.

2. Proponowane na rysunku planu usytuowanie projektowanej zabudowy ma charakter postulatywny pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem, które odnoszą się ścian budynków, nie dotyczą natomiast nie obudowanych schodów zewnętrznych, tarasów, balkonów i wykuszy w budynkach mieszkalnych a także ewentualnych części usługowych usytuowanych od strony dróg dojazdowych.

3. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów o podstawowym nachyleniu 40 do 50° krytych dachówka ceramiczna lub materiałem do niej podobnym. Wskazany na rysunku planu układ kalenic dachowych może być zmieniony o ile podniesie to walory architektoniczne projektowanego budynku lub będzie lepiej komponować się z istniejącą w pobliżu zabudową.

4. W przypadku potrzeby budowania budynku gospodarczego lub garażu zaleca się łączenie ich z bryłą budynku mieszkalnego. Na działkach o większej powierzchni dopuszcza się realizację budynku gospodarczego jako wolnostojącego – o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego.

5. Minimalna powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>, a szerokość frontu zabudowy najwyżej 16m. łącznie z dobudowanym garażem.

6. W architekturze, materiale i detalu projektowanej zabudowy należy uwzględniać tradycje budownictwa w regionie mazurskim.

7. W ewentualnych ogrodzeniach poszczególnych posesji od strony dróg należy preferować talie materiały jak kamień, cegła, drewno. Wysokość ogrodzeń winna komponować się z architekturą budynków mieszkalnych i otaczającym krajobrazem.

8. Tereny objęte planem położone są w całości w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują tu rygory i uwarunkowania zawarte w Rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 52, poz. 725). W przypadku ewentualnej nowelizacji lub wprowadzenia nowego rozporządzenia w tej kwestii – nie będzie to powodowało konieczności zmian w niniejszym planie.

9. Do czasu zainwestowania terenów według ustaleń planu użytki rolne powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

### § 3. Ustalenia dla terenów wyróżnionych w planie.

Pozycja	Treść ustaleń
1 MN	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczalna wysokość budynku dwie kondygnacje. Istniejące linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne.
2 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z własnym dojazdem połączonym z drogą gminną oznaczoną w planie jako 1 KD
3 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na małe szerokości działek dopuszcza się budowę ewentualnych budynków gospodarczych na dwu sąsiadujących ze sobą działkach w odległościach minimum 1,5 m od ich granicy pod warunkiem spełnienia wymogów technicznych wynikających z prawa budowlanego.
4 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi wymienionym w § 2.
5 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W odniesieniu do działki przylegającej do drogi gminnej dopuszcza się zmniejszenie jej powierzchni w przypadku konieczności poszerzenia tej drogi. Nieprzekraczalna linia zabudowy
01 KD	Istniejąca nie urządzona droga gminna o szerokości 4,0 m o nawierzchni gruntowej położona poza obszarem objętym uchwałą wymienioną w § 1 ust. 2 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
02 KDW	Istniejąca nie urządzona droga prywatna, szerokości 10,0 m o nawierzchni gruntowej powstała w wyniku dotychczasowego podziału gruntów. Przed włóymym podziałem istniejących parceli należy uregulować stan prawny dostępności do wszystkich przylegających do niej działek budowlanych.
03 EN	Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV biegnąca na granicy terenu objętego planem.
04 E	Miejsce usytuowania projektowanej słupowej stacji transformatorowej 15/04 kV z podłączeniem napowietrznym odcinkiem linii SN 15 kV dług. ok. 10m do istniejącej linii o tym napięciu oznaczonej w planie jako 03 EN.

### § 4. Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

1. Dostępność do działek budowlanych w obszarze objętym planem zapewniona będzie w części z istniejącej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu jako 01 KD lub z istniejącej drogi stanowiącej własność prywatną oznaczonej na rysunku planu jako 02 KDW.

2. Droga gminna winna być w przyszłości poszerzona do minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających, w związku z czym teren przylegający do niej a położony w obszarze działek budowlanych objętych planem może być pomniejszony w pasie o szerokości 3 – 4 m niezbędny na to poszerzenie z zachowaniem przepisów cywilno-prawnych.

### § 5. Ustalenia w zakresie planowanej infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo kolektora sanitarnego programowanego przez gminę. Tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, ekologicznych zbiornikach podziemnych z okresowym wywożeniem nieczystości do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Elckiej.

3. Z chwilą wybudowania komunalnych sieci wodociągowo-kanalizacyjnych, o których mowa w ust. 1 i 2 podłączenie wszystkich nieruchomości do tego uzbrojenia technicznego będzie obowiązkowe.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną w następujący sposób:

1) wszystkie działki będą zasilane z projektowanej kablowej sieci elektrycznej niskiego napięcia wyprowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej opisanej w § 3 poz. 04 E;

2) szczegółowe warunki zasilania poszczególnych nieruchomości określi w warunkach Rejon Energetyczny w Elku na wniosek inwestorów.

5. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telefonicznej na warunkach, które określi właściwy terenowo Zakład Telekomunikacji Polskiej S.A.

### § 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i rolnictwa.

1. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzane będą do gruntu poprzez tereny biologicznie czynne, których wielkość w zależności od powierzchni działek budowlanych kształtować się będzie w granicach od 60 do 70% areалу działek: istniejącej oraz wydzielonych planem.

2. Odpady stałe mogą być gromadzone w odpowiednich szczelnych pojemnikach na poszczególnych posesjach skąd jak najszybciej należy je wywozić na gminne wysypisko w Siedliskach.

3. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne. Zakazuje się stosowania paliw węglowodnorodnych.

4. W obszarze objętym planem nie występują grunty wymagające uprzedniej zgody o przeznaczeniu na cele nierolnicze.

5. Tereny przeznaczone do wykorzystania na cele budowlane do czasu realizacji zabudowy powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

#### § 7. Ustalenia końcowe.

1. W przypadku zbywania nieruchomości właściciel gruntów zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Urzędu Gminy w Elkku jednorazowej opłaty w wysokości 3 % w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości zaistniałej w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

2. W załączniku Nr 2 do niniejszej Uchwały zawarte są stwierdzenia dotyczące:

1) zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30.11.2001 r.

2) braku uwag i zastrzeżeń do projektu niniejszego planu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

3) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. Uchwała niniejsza podlega opublikowaniu na stronie internetowej Gminy Elk.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Korczyński

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr *XXXII/322/2005*  
Rady Gminy Ełk z dnia *29-09-2005r.*

### O ś w i a d c z e n i e

1. Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r.
2. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu części wsi Barany obejmującego działki gruntów o numerach ewidencyjnych: 173/1, 173/5, 173/6, 173/7 oraz 173/8 do publicznego wglądu w dniach od 22.07.2005r. do 18.08.2005r. ani w terminie do dnia 2.09.2005r. ustalonym na składanie ewentualnych wniosków – żadnych wniosków nie zgłoszono.
3. Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy  
*[Signature]*  
Dariusz Kordys