

UCHWAŁA NR XXXV/ 332 /2005
RADY GMINY EŁK
z dnia 31 października 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Małkinie, Gmina Ełk, obejmującego działkę oznaczoną nr 29/38

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 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759), 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) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Małkinie, Gmina Ełk, obejmujący działkę oznaczoną nr 29/38 o powierzchni 1,0186 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 XXV/224/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 28 grudnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Małkinie, Gmina Ełk, obejmującego działkę nr 29/38, powstałą w wyniku podziału działki nr 29/36.

§ 3. Plan miejscowy 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.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne, o łącznej powierzchni 1,0186 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: PsVI – pow. 1,0186 ha.

§ 5. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie gruntów rolnych pod usługi turystyczno-wypoczynkowe z zielenią towarzyszącą.

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,

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny usług turystyczno-wypoczynkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 2) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 3) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. 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,

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

3. Postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania powinny być uściślone na etapie podziału nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z ustaleń planu, a w szczególności przy zachowaniu minimalnej szerokości pasa drogowego drogi wewnętrznej 3KDW i minimalnych powierzchni działek.

§ 8. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

§ 9. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) 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 1,3 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.).

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

§ 10. 1. Ustala się tereny usług turystyczno-wypoczynkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji turystyczno-wypoczynkowej, predysponowany do zabudowy budynkami pensjonatowymi.

§ 11. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji ochronnej i rekreacyjnej.

§ 12. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów budowlanych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

§ 13. Ustalenia dla terenów usług turystyczno-wypoczynkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UT.

- 1) realizacja budynków pensjonatowych, w formie budynków wolno stojących; lub budynków mieszkalnych posiadających pokoje do wynajęcia, ze świadczeniem turystom całodziennego wyżywienia,
 - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 5.
 - b) wysokość budynków łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi: do dwóch kondygnacji nadziemnych od strony kwartału 2ZP i do trzech kondygnacji nadziemnych od strony drogi gminnej i drogi wewnętrznej 3KDW (przy uwzględnieniu deniwelacji terenu),
 - c) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 12 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 ograniczeniu ich wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu, do 7,0 m i zastosowaniu dachów jak w pkt 1 ppkt d,
- 3) realizacja urządzeń terenowych służących obsłudze użytkowników, jak miejsca wypoczynku itp.,
- 4) realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych (1UT) i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej w kwartale 1UT lub równocześnie w kwartale 1UT i 2ZP - maksymalnie 0,30,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki,

§ 14. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) przewiduje się realizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych związanych z wypoczynkiem (np. place zabaw dla dzieci, miejsca grilowania), z zakazem realizacji obiektów kubaturowych:

§ 15. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDW:

- 1) droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego – 5 m,
- 3) w wyznaczonym pasie drogowym, w powiązaniu z pasem drogowym drogi wewnętrznej gminnej, przewiduje się realizację:

- a) jezdni o szerokości min. 5 m,
 - b) chodników,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
- § 16. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości, celem wydzielenia działek budowlanych, dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) maksymalna ilość wydzielanych działek – 4 sztuki,
- 2) każda z wydzielanych działek musi mieć bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW,
- 3) prowadzenie linii podziałowych w przybliżeniu prostopadle do pasa drogowego drogi wewnętrznej 3KDW,
- 4) podziały geodezyjne nieruchomości położonych w kwartale 2ZP należy dokonywać w powiązaniu z podziałami nieruchomości położonych w kwartale 1UT; nie przewiduje się wydzielenia samodzielnych działek w kwartale 2ZP,
- 5) minimalna powierzchnia działki pod usługi turystyczno-wypoczynkowe lub w części pod usługi turystyczno-wypoczynkowe (położonej jednocześnie w kwartałach 1UT i 2ZP) – 1700 m²,
- 6) minimalna szerokość frontu działki pod usługi turystyczno-wypoczynkowe – 35 m.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- § 17. 1.** Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
2. Obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.
3. Zakaz stosowania płaskich dachów.
4. W wykończeniach budynków wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych.
5. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.
6. Preferowane pokrycie dachów tradycyjną czerwoną dachówką. Zakaz stosowania innych pokryć dachowych niż dachówka lub materiał ją imitujący w kolorze czerwieni lub brązu.
7. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej teren z wyjątkiem omówionym w ust. 8, pkt 1.
8. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - 2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 1,6 m licząc od poziomu terenu,
 - b) zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

§ 18. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

2. Na terenie objętym planem obowiązuje aktualnie rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 52, poz. 725 z dnia 22 kwietnia 2003 r.).

§ 19. 1. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Cały obszar objęty planem należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” 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.

§ 20. 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 wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

3. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

5. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów. 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:

§ 21. 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. W stosunku do gruntów, na których zostały zlokalizowane stanowiska archeologiczne, wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

4. 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:

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę gminną, oznaczoną działką nr 7/2, położoną poza terenem objętym planem i drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 3KDW.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w kwartale usług turystyczno-wypoczynkowych (1UT) i w kwartale dróg wewnętrznych (3KDW), stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny (jeden pokój w pensjonacie, jeden pokój do wynajęcia).

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne, do poszczególnych działek - w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW. Celem zasilania w energię elektryczną terenu objętego planem należy wybudować następujące urządzenia elektroenergetyczne:

- 1) linię kablową nN z ostatniego szupa linii napowietrznej nN stacji transformatorowej Nr 4-173,
- 2) złącza kablowe.

Ostateczne określenie sposobu zasilania wydzielanych działek nastąpi na etapie określenia przez Zakład Energetyczny warunków przyłączeniowych, po złożeniu przez inwestora stosownego wniosku.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych docelowo przewiduje z wodociągu gminnego, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci.

Średnica projektowanego rurociągu wodociągowego powinna spełniać wymogi przeciwpożarowe.

Lokalizacja sieci wodociągowej, służącej obsłudze terenu objętego planem, docelowo planuje się w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, ewentualnie w pasie drogowym drogi gminnej, położonej poza granicami planu.

Ze względu na brak, w chwili opracowywania planu, w sąsiedztwie terenu objętego planem sieci wodociągowej, stosownie do przepisu art. 42 ust. 4 ustawy Prawo wodne oraz zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, dopuszcza się tymczasowe zastosowanie lokalnych ujęć wód podziemnych (studni), z lokalizacją w granicach działek budowlanych i przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa.

5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych przewiduje się docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Ze względu na brak, w chwili opracowywania planu, w sąsiedztwie terenu objętego planem sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, stosownie do przepisu art. 42 ust. 4 ustawy Prawo wodne oraz zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, dopuszcza się tymczasowe zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe, przyjmując ich lokalizację zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w obrębie działek budowlanych.

Lokalizacja kolektora kanalizacji sanitarnej, służącego obsłudze terenu objętego planem, w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW, z lokalizacją ewentualnej przepompowni ścieków w kwartale 1UT.

6. Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła,

funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opalowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych; dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w drodze wewnętrznej 3KDW.

9. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem braku naruszenia jego ustaleń.

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

11. W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

§ 23. 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:

§ 24. Ze względu na objęcie planem jednej działki ewidencyjnej nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 16.

Rozdział 10

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

§ 25. 1. W celu ochrony krajobrazu wprowadza się zakaz zabudowy terenu lokalnego wzniesienia, w kwartale 2ZP.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

§ 26. 1. W budynkach pensjonatowych i w budynkach mieszkalnych, posiadających pokoje do wynajęcia, należy przewidzieć ukrycia dla ludności typu II, wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej kraju.

2. W przypadku wymogów prawnych należy opracować aneksy obrony cywilnej.

3. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

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

§ 27. 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:

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 3,000%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

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

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

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Elk.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Kordyś

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXV/332/2005
Rady Gminy Elk
z dnia 3.10.2005 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Malkinie, Gmina Elk, obejmującego działkę oznaczoną nr 29/38, 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 we wsi Malkinie, Gmina Elk, obejmującego działkę oznaczoną nr 29/38 (tj. od dnia 29.08.2005 r. do dnia 26.09.2005 r.) oraz w terminie do dnia 11.10.2005 r. (15 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Malkinie, Gmina Elk, obejmującego działkę oznaczoną nr 29/38, 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.

