

UCHWAŁA NR V/27/2003
RADY GMINY ELK
z dnia 27 lutego 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Barany, gmina Elk, obejmującego działki oznaczone numerami geodezyjnymi 170/4 i 170/5.

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 i Nr 153, poz. 1271), art.10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80 poz. 505 i Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 81, poz. 875 i Nr 100 poz. 1085) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Barany, Gmina Elk, obejmujący działki oznaczone numerami geodezyjnymi 170/4 i 170/5 o powierzchni 5,5702 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Skala rysunku planu do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego została zmniejszona.

§ 2

Przedmiot, zakres i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Elk Nr XXXX/251/2002 z dnia 9 sierpnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego miasta Elk, na obszarze położonym we wsi Barany, Gmina Elk, obejmującym grunty o nr geod. 170/4 i 170/5.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty o łącznej powierzchni 5,5702 ha wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RV - 1,2359 ha, RVI - 4,3343 ha, wchodzące w skład działek o numerach geodezyjnych 170/4 i 170/5.

§ 4

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ustanowienie przestrzennych form ochrony środowiska przyrodniczego i określenie warunków jego wykorzystania.
2. Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na potrzeby zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych.
3. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.
4. Ustalenie zasad zagospodarowania terenów, przyjmując rozwiązania minimalizujące ich wpływ na środowisko.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. **Tereny zieleni rekreacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR.
3. **Tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.
4. **Tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem KW.
5. **Tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.
6. **Tereny urządzeń technicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem TT.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne,
 - d) linie zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalne,
 - e) linie podziału działek – postulowane,
 - f) postulowany sposób zabudowy.
2. Przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być zmieniony lub uściślony w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami urbanistycznymi, zgodnie z ideą planu, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Przedstawione na rysunku planu usytuowanie projektowanego budynku, zjazdów i parkingów ma charakter postulatyczny.

§ 7

Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) ideogramu sieciowego branż: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 8

1. Teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Elckie” zgodnie z rozporządzeniem nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 roku w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz.Urz.Woj.Suwalskiego Nr 36, poz.194).
2. Na terenie objętym planem, zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.
3. Na terenie objętym planem, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 87, poz. 1272) zakazuje się:
 - 1) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - 2) lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - 3) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ścieków,
 - 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona, przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,

- 5) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- 7) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- 8) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- 9) umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj,
- 10) wypalania roślinności,
- 11) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.

Rozdział 3 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Realizację zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się z projektowanej stacji transformatorowej słupowej napowietrznej oraz projektowanych linii kablowych podziemnych niskiego napięcia. Lokalizacja stacji transformatorowej w kwartale 4TT. Zakazuje się budowy napowietrznych linii niskiego napięcia.

2. **Zaopatrzenie w wodę.**

Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i do celów przeciwpożarowych przewiduje się z wodociągu gminnego \varnothing 250 poprzez istniejący wodociąg \varnothing 90 i projektowany wodociąg w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 15KW. Przewiduje się wyposażenie wodociągu w hydranty przeciwpożarowe.

3. **Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.**

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Elckiej w oparciu o lokalny system grawitacyjno-tłoczny.

Lokalizacja przepompowni ścieków możliwa jest w kwartałach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3TT i 4TT.

Inna niż ww. lokalizacja oczyszczalni ścieków nie powoduje konieczności zmiany planu.

4. **Odprowadzenie wód opadowych.**

Przewiduje się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

5. **Zaopatrzenie w ciepło.**

Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

6. **Sieci telekomunikacyjne.**

Przewiduje się rozbudowę sieci przez ułożenie nowych przewodów zgodnie z potrzebami.

7. **Zasady usuwania stałych odpadów komunalnych.**

Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych nadal będzie wysypisko komunalne w Siedliskach koło Elku.

Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

8. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione elementów uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

9. Ideogram sieciowy do planu określa postulowany przebieg projektowanych sieci uzbrojenia terenu.

§ 10

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:
 - drogę gminną, położoną poza terenem opracowania,
 - drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 15KW, która winna spełniać wymagania drogi pożarowej,
 - tereny parkingów: 5KS i 13 KS.
2. Obsługę parkingową terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:
 - realizację miejsc postojowych w kwartałach: 5KS, 13KS,
 - realizację miejsc postojowych w kwartale 15 KW,
 - realizację miejsc postojowych w kwartałach zabudowy mieszkaniowej, przyjmując minimum jedno miejsce postojowe i ewentualnie jeden garaż na jednej działce budowlanej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące obszarów wyróżnionych w planie

§ 11

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 6MN, 8MN, 10MN, 12MN, 14MN**.
2. Kwartał oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się dla poprawy zagospodarowania nieruchomości oznaczonej nr geod. 170/2, położonej poza granicami terenu objętego planem.
3. W kwartałach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, usług nieuciążliwych dla otoczenia w parterach budynków od strony dróg i terenów parkingów.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) wszystkie budynki należy lokalizować zachowując nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 2) oznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne odnoszą się do ścian projektowanych budynków, a nie dotyczą takich elementów jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne oraz gzymsy, pochylnie itp.,
 - 3) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.
5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) dachy wysokie, dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci 35° - 55° ,
 - 3) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
 - 4) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.
 - 5) zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
6. Zasady podziału terenu na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Proponowany podział przedstawia maksymalną intensywność zabudowy.
7. Wydzielone działki budowlane winny spełniać następujące wymagania:
 - 1) posiadać dostęp do drogi publicznej,
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 ,
 - 3) zalecana powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2 .

§ 12

1. Ustala się tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **3TT, 4TT**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu: realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych (budynki i budowle techniczne takie jak: przepompownia ścieków, stacja transformatorowa, uzbrojenie terenu, itp.).

§ 13

1. Ustala się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem 5KS, 13KS.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu: realizacja parkingów, zjazdów na nieruchomości. innej infrastruktury związanej z obsługą techniczną terenów budowlanych.

§ 14

1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 7ZR, 11ZR.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) Teren o funkcji rekreacyjnej, predysponowany do zagospodarowania zielenią niską i średnią z elementami małej architektury.
 - 2) Obszar wykluczony z zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z uwagi na występujące przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego.
 - 3) Lokalizacja innych obiektów budowlanych, niż wymienione w pkt 2, wymaga uzgodnienia z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 15

1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 9ZI.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) Teren o funkcji ochronnej z istniejącym żywopłotem, stanowiącym zasłonę odśnieżną linii kolejowej.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

§ 16

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 15KW.
2. Droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych, posiadająca parametry drogi pożarowej z placem nawrotowym o minimalnych wymiarach 20m x 20m.
3. Minimalna szerokość pasa drogowego 12 m.
4. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów, wynikających z potrzeb obsługi terenów przyległych.

Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 17

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

§ 18

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Elku z dnia 20 listopada 1986 roku w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Elk (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego z 1987 r. Nr 1, poz. 7) ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Elk Nr XII/56/91 z dnia 19 grudnia 1991 roku (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego z 1992 r. Nr 3, poz. 17).

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Kordus

INSPEKTOR

Grzywna 1011555-01

WZROSTU WARTOŚCI

URZĄD GMINY

19-300 ELK

ul. Armii Krajowej 8

tel./fax 010-37-02.0000 010-37-02.0000