

UCHWAŁA NR XXVII/2M/2007
RADY GMINY ELK
z dnia 27 GRUDNIA 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182/1, położoną w obrębie Regiel, Gmina Elk

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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 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 Elk stanowi, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm. (w tym w szczególności ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XVI/126/2007 Rady Gminy Elk z dnia 28 czerwca 2007 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182/1, położoną w obrębie Regiel, Gmina Elk, o powierzchni 1,9291 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 XLIV/444/2006 Rady Gminy Elk z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182/1, położoną w obrębie Regiel, Gmina Elk.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RIVb - pow. 0,5129 ha, RV – pow. 0,6830 ha, RVI – pow. 0,7332 ha.

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN,
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

§ 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,
- 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 działce budowlanej, 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 działki trwale pokrytą roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczelnie 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 nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
 - 8) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne, takie jak: hałas, wibracje, emisja pyłów, gazów zanieczyszczających powietrze, odory, których występowanie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.
 - 9) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN,

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe.

§ 9. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW.

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

§ 10. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem 3K.

2. Teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących (w tym z pomieszczeniami garażowymi) z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
 - w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej 2KDW,
 - w odległości min. 15 m od aktualnej w dniu uchwalenia planu, zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej,
 - w odległości min. 7,5 m dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku zmiany linii na izolowaną dopuszcza się zmniejszenie tej odległości na warunkach Zakładu Energetycznego, przy zabezpieczeniu ochrony ludzi przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 6) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalny 0,30,

- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 9) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

§ 12. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW:

- 1) droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej do drogi gminnej w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 10 m,
- 4) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach min. 20 m na 20 m,
- 5) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
 - a) jezdni o szerokości minimum 5,0 m,
 - b) chodnika o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 13. Ustalenia dla terenu urządzeń technicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3K:

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację przepompowni ścieków,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z planowaną lokalizacją przepompowni ścieków,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą porządkową terenów budowlanych (np. kontenery na odpadki stałe, umożliwiające ich segregację), pod warunkiem braku kolizji z planowaną lokalizacją przepompowni ścieków.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną 2KDW,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren 1MN) – 1200 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (tereny 1MN) – 20 m
- 4) wydzielenie terenu 2 KDW i 3K planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania” z dopuszczeniem niewielkich korekt, wynikających w szczególności z założonej szerokości pasa drogowego drogi wewnętrznej,
- 5) dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 6) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 7) 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 ład 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 2KDW.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazany w planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

§ 17. 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 drogi wewnętrznej.

4. 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 składowisko gminne.

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

§ 18. 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 terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

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

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 2KDW, włączoną do drogi gminnej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- 1) w pasie drogowym drogi wewnętrznej (teren 2KDW),
- 2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, poprzez projektowaną napowietrzną lub kablową linię elektroenergetyczną SN 15kV, projektowaną słupową stację transformatorową 15/0,4 kV oraz projektowaną linię kablową nN 0,4 kV wraz ze złączami kablowymi z jej lokalizacją w pasie drogowym drogi wewnętrznej 2KDW. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego. W związku z kolizją istniejących urządzeń elektroenergetycznych z projektowanym zagospodarowaniem terenu tj. planowanym przebiegiem drogi wewnętrznej 2KDW, należy je przebudować, ze zmianą lokalizacji w przybliżeniu do granicy działki sąsiedniej, oznaczonej nr ewid. 181.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę planuje się z wodociągu gminnego, na warunkach zarządcy sieci.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo przewiduje do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków.

Realizację sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planuje się w szczególności w pasie drogowych drogi wewnętrznych 2KDW. Planowana lokalizacja przepompowni ścieków na terenie 3K.

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 rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciąg komunikacyjny (teren 2KDW). 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. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

11. 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
§ 20. 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

§ 21. 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

§ 22. 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

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

Rozdział 12

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

§ 24. 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

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości $2,5$ %.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

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

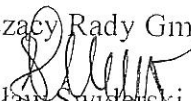
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Swiderski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVII/211/2007
Rady Gminy Elk
z dnia 27 grudnia 2007r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182/1, położoną w obrębie Regiel, 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., w tym w szczególności ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XVI/126/2007 Rady Gminy Elk z dnia 28 czerwca 2007r.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182/1, położoną w obrębie Regiel, Gmina Elk (tj. 15.10.2007r. do dnia 13.11.2007r.) oraz w terminie do dnia 27.11.2007r. (14 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu) nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182/1, położoną w obrębie Regiel, 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 o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Swidejski