

**UCHWAŁA NR XXXVII/311/2008**  
**Rady Gminy Elk**  
**z dnia 30 czerwca 2008 roku.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki gruntu nr 94/3 w  
Oraczach

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); 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. 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) Rada Gminy Elk, po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną wynikającą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/207/01 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 r. stanowi co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne.**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Oracze, obejmującego teren działki o numerze ewidencyjnym 94/3 o powierzchni 0,5200 ha.

2. Przedmiot i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XXI/158/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Oracze, gmina Elk obejmującego grunty o numerze geodezyjnym 94/3.

3. Celem sporządzenia planu jest:

- 1) przeznaczenie użytków rolnych klasy RU i Rv na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) określenie standardów dla kształtowania i użytkowania terenów oraz zasad ochrony środowiska i uzbrojenia technicznego;

**§ 2.** Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej Uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz ich finansowania – stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1.** Niżej wyszczególnione 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;

2. Uwarunkowania realizacyjne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi traktuje się jako nie obowiązujące ściśle. Granice te mogą być w niewielkim stopniu korygowane na etapie realizacji planu;
- 2) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą czołowego lica ściany budynku najdalej wysuniętego do drogi, nie obejmują natomiast takich elementów zewnętrznych jak: balkony, schody zewnętrzne, wykusze powyżej poziomu parteru i otwarte tarasy zewnętrzne;
- 3) uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków należy traktować jako zalecenie mające na celu kształtowanie ładu przestrzennego w projektowanej zabudowie;
- 4) na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę parterowego budynku gospodarczego lub garażu o ile zachowane zostaną warunki techniczne określone w przepisach Prawa Budowlanego;
- 5) dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe działki dla realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z ewentualnym poddaszem użytkowym pod połączeniami dwu lub wielospadowych dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałem w fakturze i kolorystyce do niej podobnym;
- 7) nachylenie połaci dachowych ustala się w granicach 35 do 45° (zalecane 45°). Dopuszcza się dachy mansardowe o wyższym kącie nachylenia połaci;
- 8) poziom parteru budynków mieszkalnych nie powinien przekraczać wysokości ok. 0,80 m ponad poziom przyległego terenu w najwyższym miejscu;
- 9) zakazuje się wtórnego podziału działek wydzielonych w obrębie objętym planem;
- 10) zaleca się, aby w konstrukcji (materiałach budowlanych), architekturze oraz detalu architektonicznym stosować tradycje budownictwa w regionie mazurskim;
- 11) wysokość ewentualnych ogrodzeń od strony dróg publicznych nie powinna przekraczać wysokości 1,50 m. Zaleca się sytuowanie tych ogrodzeń w liniach zabudowy ściany frontowej budynków a teren pomiędzy budynkami a drogami przeznaczyć na zieleni niską akcentowaną grupą drzew lub pojedynczymi drzewami;
- 12) do czasu zagospodarowania terenów wg ustaleń określonych w planie – tereny powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu;
- 13) w obszarze objętym planem nie przewiduje się scaleń terenów

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów numerycznie wyróżnionych w planie

##### § 4. Zasady realizacji i użytkowania terenów

Symbol (pozycja)	Szczegółowe ustalenia
1 MN	1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi określonymi w § 3, ust. 2. 2) Ogrodzenie działki usytuowanej w narożu dróg gminnych oznaczonych jako 02 KD i KD należy wykonać tak, aby powstał wolny od zabudowy trójkąt widoczności o bokach długości po 5,0 m przyległych do obu ulic. 3) Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od strony dróg po 10,0 m od ich obecnych linii rozgraniczających; b) 7,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej oznaczonej jako 3 EN SN przebiegającej przez jedną z wyznaczonych działek od strony północnej.
2 KD	Teren istniejącej drogi gminnej położonej poza granicą terenu objętego planem wymagającej utwardzenia i uzbrojenia technicznego w sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m dla ruchu pieszko-jezdnego do czasu jednostronnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z uwarunkowaniami według ustaleń w § 5 ust. 2.

### Rozdział 4

#### Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 5. 1. Dostępność do terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej w obszarze oznaczonym jako 1 MN z istniejących dróg gminnych oznaczonych symbolami literowo KD.

2. Akceptuje się istniejącą 5,0 m szerokości w liniach rozgraniczających drogi 2 KD oraz 6,0 m dróg oznaczonych jako KD przylegających do granic terenu objętego planem – wyłącznie dla sytuacji jednostronnej zabudowy mieszkaniowej. W przypadku dopuszczenia w przyszłości obustronnej obudowy wyróżnionych w planie dróg – powinny być one poszerzone do min. 10,0 m w liniach rozgraniczających kosztom terenów przylegających do nich po przeciwnej ich stronie w stosunku do wyznaczonych niniejszą uchwałą terenów budowlanych, na podstawie stosownego projektu technicznego.

3. Bramy wjazdowe na tereny wyznaczonych działek budowlanych w konturze oznaczonym na rysunku planu jak 1 MN należy wycofać w stosunku do ogrodzeń na tyle aby umożliwić manewr nawrotu samochodem.

## Rozdział 5 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę docelowo z istniejącego wodociągu komunalnego, na warunkach, które ustali jego zarządca, na wniosek inwestora. Do czasu doprowadzenia wodociągu do granic wyznaczonych działek budowlanych dopuszcza się tymczasowe lokalne ujęcia wody na poszczególnych działkach lub wspólne dla kilku działek.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do przebiegającej przez wieś kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę jej sieci w drogach gminnych oznaczonych jako KD i 2 KD umożliwiające odebranie ścieków z terenu działek w konturze oznaczonym jako 1 MN. Dopuszcza się tymczasowe szczelne, ekologiczne zbiorniki do gromadzenia ścieków na poszczególnych działkach.

3. Z chwilą uzbrojenia w sieć wodociągowo-kanalizacyjną ulic przylegających do terenu objętego niniejszym planem podłączenie poszczególnych nieruchomości do tych sieci będzie obligatoryjne.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w pobliżu napowietrznej sieci niskiego napięcia, na warunkach które ustali Rejon Energetyczny w Ełku dla poszczególnych jej odbiorców.

5. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację i realizację innych, nie wymienionych w niniejszym planie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego – bez potrzeby jego zmiany.

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

§ 7. 1. Ścieki powstałe z odpadów atmosferycznych mogą być wprowadzane bezpośrednio do gruntu poprzez nawierzchnie nieutwardzone i części działek biologicznie czynne, których wielkość ustala się na min. 60% powierzchni działek.

2. W obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni komunikacyjnych, kołowych i pieszych;
- 2) zrzutu odpadów stałych w miejscach na ten cel nieprzystosowanych;

3. Nakazuje się:

- 1) w ogrzewaniu budynków stosować należy wyłącznie ekologiczne systemy lub ekologiczne paliwa;
- 2) wyznaczone planem tereny budowlane należy objąć zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;

4. W zakresie ochrony przed hałasem plan przyjmuje kwalifikację uwarunkowań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

5. Przeznacza się na cele nierolnicze 0,50 ha użytków rolnych, w tym:

- 0,2900 ha kl. Rv
- 0,2100 ha kl. Rvi

6. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego.

## Rozdział 7 Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 8. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwe kształtowanie zabudowy w symbiozie z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.

2. Przestrzegać należy zasad kształtowania i uwarunkowań realizacyjnych wyszczególnionych w § 3, ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów wzbogacających ich wyraz architektoniczny. Wykluczyć należy stosowanie dachów płaskich.

4. Zagospodarowanie działek budowlanych wzbogacać grupami drzew o różnej wysokości i różnym kształcie koron.

5. nakazuje się obustronne zadrzewienie wszystkich dróg gatunkami drzew o niskich, nie rozwijających się szeroko koronach.

6. W ogrodzeniach działek od strony dróg zakazuje się stosowania siatki drucianej i drutu kolczastego. Zaleca się natomiast stosowanie takich materiałów jak: kamień, klinkier w konstrukcji a zaimpregnowane lub malowane w barwach pastelowych ażurowe sztachety drewniane na opierzeniach.

7. Wykluczyć należy jaskrawe i nie komponujące się z krajobrazem kolory w wykończeniu elewacji budynków oraz na pokryciach dachowych.

#### Rozdział 8

##### Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Minimalną powierzchnię działki ustala się na 1200 m<sup>2</sup>.

2. Minimalną szerokość działki od strony dróg ustala się na 30,0 m.

3. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 18,0 m.

4. Średnią wysokość całkowitą projektowanych budynków mieszkalnych należy kształtować w granicach 9,00 – 9,80 m licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do grzbietu kalenicy.

5. Przeciętny procentowy wskaźnik zabudowy „W” czyli stosunek powierzchni zabudowanej i utwardzonej do powierzchni terenu działki ustala się na 20-25% dla wszystkich działek.

6. Przeciętny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obszarze nowo projektowanych działek ustala się na min. 60%.

#### Rozdział 9

##### Pozostałe ustalenia

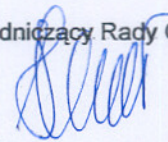
§ 10. Stawkę stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty planistycznej, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej na wstępie niniejszej uchwały ustala się dla wszystkich działek w wysokości ...25.....%

§ 11. Treść Uchwały po jej uprawomocnieniu należy opublikować na stronie internetowej Urzędu Gminy Elk.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy



**RADCA PRAWNY**  
Mariusz Ostojka

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXVI/311/2008  
Rady Gminy Elk  
z dnia 30 czerwca 2008 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Oracze, obejmujący grunty o numerze ewidencyjnym 94/3, 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 części wsi Oracze, obejmujący grunty o numerze ewidencyjnym 94/3 (tj. od dnia 25.04.2008 r. do dnia 30.05.2008 r.) oraz w terminie do dnia 13.06.2008 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 części wsi Oracze, obejmujący grunty o numerze ewidencyjnym 94/3 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