

UCHWAŁA Nr XL/348/2008

Rady Gminy Elk

z dnia 26 WRZEŚNIA 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych od 71/14 do 71/20 w obrębie 0044 Sajzy

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 oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; 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; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) 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. z późn. zm. co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne.**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki gruntu o numerach ewidencyjnych 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/18, 71/19 i 71/20 o łącznej powierzchni 1,05 ha, położone w obrębie geodezyjnym 0044 Sajzy.

2. Przedmiot i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XXXIII/324/2005 Rady Gminy Elk z dnia 29 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie 0044 Sajzy.

3. Celem sporządzenia planu są:

- 1) przeznaczenie użytków rolnych kl. R VI i Ps VI na cele budowlane;
- 2) określenie standardów dla kształtowania i użytkowania terenów oraz zasad ochrony środowiska w świetle aktualnych aktów prawnych;
- 3) zabezpieczenie ładu przestrzennego w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

§ 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowanie – stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

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

§ 3. 1. Niżej wymienione 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) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu;

2. Uwarunkowania realizacyjne:

- 1) teren objęty planem położony jest całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia 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 z 2003 r.);

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;

4) wysokość zabudowy ustala się na 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów o nachyleniu w granicach ;35° do 45°;

5) dopuszcza się budowę budynków o konstrukcji z drewna;

6) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem w fakturze i kolorycie do niej podobnym;

7) dopuszczalna wysokość parteru budynków mieszkalnych ustala się na max. 0,80 m ponad poziom przyległego terenu najniżej położonego;

8) na wszystkich działkach dopuszcza się budowę garażu lub wiaty na jeden klub dwa samochody. Dachy o nachyleniu połaci 35° z pokryciem jak w budynkach mieszkalnych. Dopuszcza się także budowę urządzeń małej architektury służących celom rekreacji i wypoczynku (np. grill);

9) zaleca się aby w konstrukcji, materiałach budowlanych oraz detalu architektonicznym uwzględniać tradycje budownictwa w regionie mazurskim;

10) wysokość ewentualnych ogrodzeń od strony dróg gminnych nie może przekraczać 1,50 m. Z materiałów ogrodniczych wyklucza się siatkę drucianą oraz drut kolczasty;

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla konturów numerycznie wyróżnionych na rysunku planu

§ 4. Zasady realizacji i użytkowania terenów

| Symbol (pozycja) | Szczegółowe ustalenia |
|------------------|--|
| 1 ML/MN | Teren zabudowy o funkcji rekreacji indywidualnej (letniskowej) z uwarunkowaniami realizacyjnymi ustalonymi w § 3, ust. 2. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków i terenu z przystosowaniem do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem zachowania spójności architektonicznej z zabudową w sąsiedztwie. Adaptuje się istniejącą tymczasową zabudowę do czasu budowy właściwych budynków na działkach objętych planem. |
| 2 KD | Teren istniejącej drogi gminnej położonej poza obszarem objętym planem – wymagający utwardzenia i uzbrojenia w sieć wodociągowo-kanalizacyjną. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Przy jej urządzeniu należy uwzględnić jezdnię o szerokości min. 5,0 m i obustronne ciągi piesze po min. 2,0 m każdy. |
| 3 KD | Teren istniejącej drogi gminnej położony poza granicami terenu objętego planem. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m pozwala na jej adaptację jako drogi pieszo-jezdnej. |
| 4 EN | Istniejąca linia elektroenergetyczna niskiego napięcia |

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 5. Dostępność do wyznaczonych terenów budowlanych zabezpiecza droga gminna oznaczona na rysunku planu i zdefiniowana wyżej w § 4, poz. 2 KD. Ewentualna dostępność do działki nr 71/20 możliwa jest także z drogi oznaczonej jako 3 KDW.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę z planowanej sieci rozdzielczej od istniejącego wodociągu w drodze powiatowej biegnącej przez wieś.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej istniejącej wzdłuż drogi powiatowej Straduny – Połom biegnącej przez wieś Sajzy.

3. Uzbrojenie terenu objętego planem oraz terenów dalej położonych wzdłuż drogi gminnej oznaczonej w planie jako 2 KD wykonać należy w oparciu o stosowny projekt techniczny z uwzględnieniem innych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymienionej w niniejszej uchwale bez potrzeby dokonywania w niej zmiany.

4. Zabrania się budowy tymczasowych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych na poszczególnych działkach. Istniejące studnie i szamba wzniesione nielegalnie nakazuje się zlikwidować z chwilą doprowadzenia do poszczególnych nieruchomości komunalnych sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a podłączenie się do nich traktuje się jako obowiązkowe.

5. Zasilanie elektroenergetyczne z sieci napowietrznej niskiego napięcia istniejącej wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako 2 KD na warunkach ustalonych indywidualnie dla każdej nieruchomości przez Rejon Energetyczny w Ełku.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 7. 1. Cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują tu zakazy i uwarunkowania wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyszczególnione w § 3, ust. 2 niniejszej Uchwały, w szczególności zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających istniejącą rzeźbę terenu.

2. Wody opadowe z połaci dachowych mogą być wprowadzane do gruntu poprzez biologicznie czynne (tereny zielone, ogródki, itp.) części działek, które stanowić powinny co najmniej 60% ich powierzchni.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni komunikacyjnych, kołowych i pieszych;
- 2) tymczasowego gromadzenia odpadów stałych w miejscach mogących zanieczyszczać środowisko oraz niekorzystnie wpływać na walory estetyczne poszczególnych nieruchomości;

4. Nakazuje się:

- 1) do ogrzewania budynków w przypadku dopuszczenia ich funkcji mieszkalnej jednorodzinnej stosować należy wyłącznie systemy lub paliwa ekologiczne z wyjątkiem drewna używanego do kominków;
- 2) objęcie obszaru w granicach planu zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;
5. W zakresie ochrony przed hałasem plan przyjmuje kwalifikację uwarunkowań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
6. Przeznacza się na cele nierolnicze 1,05 ha użytków rolnych kl. R VI i Ps VI.
7. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania gruntów.
8. Akceptuje się istniejący stan wynikający z wcześniej dokonanego podziału gruntów.
9. Do czasu zagospodarowania terenu wg. ustaleń niniejszego planu – tereny powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie ład przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 8. 1. Zapewnienie ład 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. Zakazuje się naśladownictwa lub przenoszenia form konstrukcyjnych i architektonicznych charakterystycznych dla regionów podgórskich.

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

6. Usytuowanie budynków wkomponować w naturalne ukształtowanie terenu.

7. 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.

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

9. Dopuszcza się usytuowanie garażu częściowo w podziemiu na działkach o dużym spadku terenu.

10. Wobec zróżnicowanej konfiguracji terenu na poszczególnych działkach dopuszcza się swobodę w usytuowaniu projektowanych budynków w warunkach zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej jako 2 KD oraz z zachowaniem odległości wynikających z warunków technicznych Prawa Budowlanego.

Rozdział 8**Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- § 9. 1. Minimalną powierzchnię działki ustala się na 1500 m² wg stanu wynikającego z dokonanego wcześniej podziału gruntów.
2. Maksymalną szerokość działki przyjmuje się wg stanu istniejącego na 25,0 m.
3. Maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków ustala się na 16,0 m.
4. Wysokość całkowitą projektowanych budynków 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 działki „W” ustala się na 15-20% dla wszystkich działek (wskaźnik procentowy „W” oznacza stosunek procentowy powierzchni zabudowanej do arealu działki).
6. Przeciętny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obszarze projektowanych nieruchomości ustala się na min. 70%, (Wskaźnik terenów biologicznie czynnych jest to stosunek ogółu terenów zielonych, ogródków itp. do arealu działki)

Rozdział 9**Pozostałe ustalenia**

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY***Mirosław Świdorski*

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr ..XL/348/2008.....
Rady Gminy Elk
z dnia26 WRZEŚNIA 2008.....

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty o numerach ewidencyjnych od 71/14 do 71/20 w obrębie 0044 Sajzy, 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.
8. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty o numerach ewidencyjnych od 71/14 do 71/20 w obrębie 0044 Sajzy, (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.
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty o numerach ewidencyjnych od 71/14 do 71/20 w obrębie 0044 Sajzy, 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 ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Elk


Mirosław Świdorski