

**UCHWAŁA NR LXX/537/2014  
RADY GMINY ELK**

z dnia 29 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Elk, zwanej „Regiel – 6”**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Elk uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Elk, zwaną „Regiel – 6”, obejmującą działki oznaczone nr ewid. 182/5, 182/6, 182/7, o ogólnej powierzchni 0,3333ha, położone w obrębie Regiel, zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu i sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 zmiany planu określono na podstawie uchwały Nr LIX/462/2013 Rady Gminy Elk z dnia 25.10.2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Elk, na terenie obejmującym działki o nr ewid. 182/5, 182/6, 182/7.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego zmianą planu**

**§ 3. 1.** W skład terenu objętego zmianą planu wchodzi grunty rolne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RIVb – powierzchnia 0,1441 ha, RV – powierzchnia 0,1892 ha.

2. Przeznaczone w zmianie planu grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.).

**§ 4. 1.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na usługi turystyczne.

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT.

**§ 6. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu wymienionej w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) sposób użytkowania terenu, określony odpowiednim symbolem literowym i odpowiednim kolorem,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

**§ 7. 1.** Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,

- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
  - 4) infrastrukturze towarzyszącej - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku,
  - 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni,
  - 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni lecz nie większym niż 50 stopni,
  - 7) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w art. 3, pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 196 z późn. zm.),
  - 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące dla środowiska uciążliwego oddziaływania,
  - 9) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne w szczególności 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,
  - 10) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, 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.),
  - 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, liczony jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
  - 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, o której mowa w § 63 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.),
  - 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
  - 14) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
  - 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych i ostatecznych decyzji administracyjnych.
2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

#### **§ 8. 1. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT.**

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, nieuciążliwe, służące rozwojowi turystyki wiejskiej, realizowane jako atrakcja turystyczna dla odwiedzających w postaci tak zwanego „domu odwróconego” to jest pod względem wizualnym budynku posadowionego na dachu.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) infrastruktura towarzysząca,
  - 2) zieleń urządzonej,
  - 3) mała architektura oraz altany rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>,
  - 4) zabudowa związana z funkcją administracyjno-biurową i socjalną, na potrzeby obsługi projektowanych usług turystycznych,
  - 5) usługi gastronomiczne i handlowe, na potrzeby obsługi projektowanych usług turystycznych.
4. Nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

##### **§ 9. 1. Ustalenia dla terenu usług turystycznych, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UT :**

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku zmiany planu i ustalonej w odległości 5 m od jej granicy dróg przyległych do terenu objętego zmianą planu,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 3) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,
- 4) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
- 5) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,50,
- 7) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki.

##### **§ 10. 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej na terenie UT: 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość frontu działki wydzielanej z przeznaczeniem pod usługi turystyczne: 22 m;
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia zmiany planu należy dostosować do zmienionej numeracji,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami zmiany planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne ze zmianą planu oraz czy istnieje możliwość zgodnego ze zmianą planu zagospodarowania działek gruntu.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 11. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej i podmiejskiej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku zmiany planu.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 12. 1. Teren objęty zmianą planu nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 627 z późn. zm.).

2. Obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

3. Wprowadza się obowiązek zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do gminnej sieci wodociągowej i docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Zmiana planu przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazany w zmianie planu teren usług turystycznych należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

#### **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**

§ 13. 1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu projektuje się w oparciu przyległe do terenu objętego zmianą planu drogi wewnętrzne, posiadające pośrednie włączenie do drogi gminnej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc parkingowych na terenie UT, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż trzy miejsca parkingowe, przy czym na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów o funkcji handlowej lub gastronomicznej należy zabezpieczyć dodatkowo jedno miejsce parkingowe.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenie UT.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych planuje się docelowo z istniejącego w sąsiedztwie terenu objętego planem wodociągu gminnego, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tego wodociągu. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenie UT.

5. Odprowadzanie ścieków bytowych planuje się docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenie UT.

6. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych winno odbywać się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Podłączenie planowanych obiektów budowlanych do sieci telefonicznej, teleinformatycznej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji, należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

10. Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię ciepłą planuje się z indywidualnych źródeł ciepła pracujących w oparciu o ekologiczne i przyjazne środowisku paliwa i nośniki energii.

12. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi, w chwili ich realizacji, urządzeniami: telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, gazowymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Zagospodarowanie odpadów winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 15. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

#### **Rozdział 9.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

§ 16. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Ze względu na jednorodne, w chwili sporządzania zmiany planu, prawa właścicieli do nieruchomości objętych zmianą planu, dopuszcza się połączenie tych nieruchomości i ich ponowny podział na działki na zasadach określonych w zmianie planu.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 17. 1. Nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy.

2. Ograniczenia w zabudowie terenu opisano w rozdziale trzecim.

#### **Rozdział 11.**

##### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 18. Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków) należy przystosować do wygaszania.

#### **Rozdział 12.**

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

§ 19. Teren objęty zmianą planu może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

#### **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**

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

#### **Rozdział 14.**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 21. Wejście w życie niniejszej zmiany planu powoduje utratę mocy obowiązującej, w części odnoszącej się do objętego nią terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XVII/106/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 31 sierpnia 2011r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 142, poz. 2241 z dnia 30 września 2011r.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Elk



**Dariusz Kordyś**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE REGIEL (DZ. NR 182/3), GMINA ELK, ZWANA "REGIEL - 6"

WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ELK



GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:

- Wody otwarte i kłosa czystości jezior
- Lasy gospodarcze
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Planowane doleśnienia
- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy
- Granice strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
- Granice obszarów chronionego krajobrazu
- Obiekty i stanowiska archeologiczne
- Granice ochrony jezior
- Preferencje dla użytkowania terenów:
- MN mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi
- ML budownictwo letniskowe

## LEGENDA RYSUNKU ZMIANY PLANU:

PRZEZNACZENIE TERENU:



UT TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH

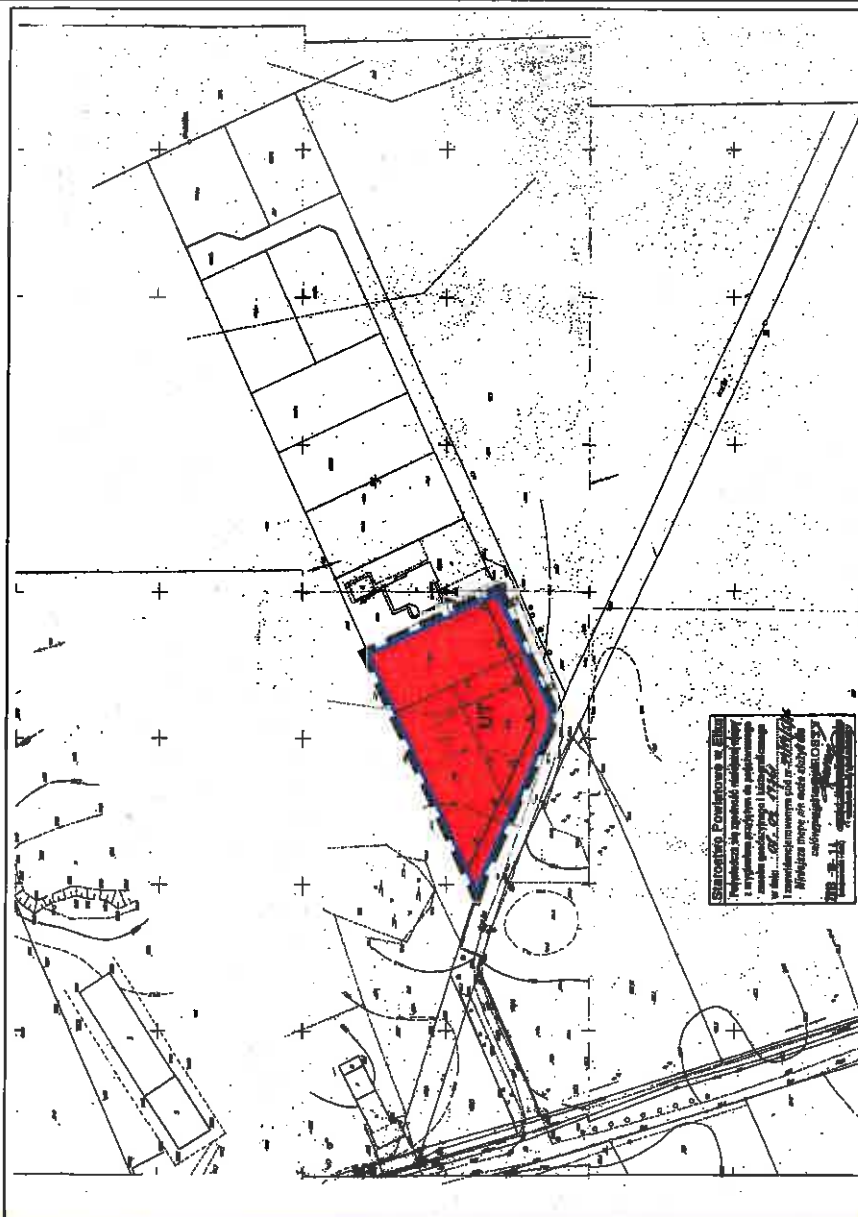
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

— GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

— MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SKALA 1:1000



Stanowiąc Powołaniem w Elku  
Przeznaczony do zabudowy letniskowej  
i turystycznej teren o powierzchni 0,1823 ha  
w obrębie DZ. NR 182/3  
zawieszającym w dniu 2024.07.10  
Miejscowa mapa planu miejscowego  
zagospodarowania terenu  
UT - 182/3 - 182/3 - 182/3 - 182/3

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXX/537/2014

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 maja 2014 r.

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Ełk, zwanej „Regiel – 6” (tj. od 31.03.2014 r. do 30.04.2014r.) oraz w terminie do 14.05.2014r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu wyłożonym do publicznego wglądu.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Ełk, zwana „Regiel – 6”, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w granicach zmiany planu, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.