

**UCHWAŁA NR LI/442/2009**  
**RADY GMINY ELK**  
**z dnia 29 kwietnia 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, położonych w obrębach Lepaki i Moldzie, Gmina Elk**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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. 717, z późn. zm.), 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, położonych w obrębach Lepaki i Moldzie, Gmina Elk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 8/1, 8/10, 8/11 i 89, o ogólnej powierzchni 4,56 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 IXL/362/2008 Rady Gminy Elk z dnia 31 października 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów położonych w obrębach Lepaki i Moldzie, gmina Elk.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**,
- 2) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 3) **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 4) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,

**§ 5.** 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 – ściśle określone,
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

**§ 6.** 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, 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 nadwieszń, 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 ściśle utwardzonych,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

- 6) zrównoważonym rozwoju – należy przez to rozumieć rozwój oparty na racjonalnym gospodarowaniu zasobami kulturowymi i przyrodniczymi, który odpowiada potrzebom dzisiejszego pokolenia, nie zagrażając możliwościom przyszłych pokoleń, zaspokajając potrzeby obecne i przyszłe.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

**§ 7. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML i 4ML**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej, planowany w szczególności do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonymi do okresowego wypoczynku.

**§ 8. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP i 2ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej oraz ochronnej krajobrazu i wód jezior: Lepaki Duże i Lepaki Małe, planowany do zagospodarowania zielenią, objęty zakazem realizacji zabudowy kubaturowej.

**§ 9. 1. Ustala się tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Przeznaczenie terenu: lasy.

**§ 10. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren służący obsłudze komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów sąsiednich.

## Rozdział 3

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

**§ 11. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML i 4ML**:

1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku:

- a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $30^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
  - d) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki, uzależniona jest od szerokości działki budowlanej i konieczności zachowania wymaganych prawem odległości od granic działek sąsiednich,
  - e) wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 9 m,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych i przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej,
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, służących obsłudze budynków rekreacji indywidualnej, przy ograniczeniu ich wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu, do 7,0 m i zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w przedziale od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni wydzielonej działki ewidencyjnej, położonej jednocześnie na terenach ML i ZP (zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu, nie powinien przekraczać 0,30; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki jw.,
- 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

**§ 12. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP i 2ZP**:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów architektury ogrodowej,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych (np. ogólnodostępnego pomostu) pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- 5) część terenu, położona w bezpośrednim sąsiedztwie granic działek nr 6 i 7, w chwili sporządzania planu pokryta jest wodami jezior Lepaki Duże i Lepaki Małe; za priorytet uznaje się ochronę tych wód.

**§ 13. Ustalenia dla terenu lasów**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) zasady zagospodarowania terenu regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach,
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi.

**§ 14. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych i sąsiednich,

- 2) minimalna szerokość pasa drogowego: 5 m; zalecana szerokość pasa drogowego: 7m ,
- 3) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 20 m na 20 m;
- 4) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- 5) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy pasa drogowego.

**§ 15. 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 z przeznaczeniem pod zabudowę rekreacji indywidualnej, w tym położonej jednocześnie na terenach ML oraz ZP, zgodnie z ideą przedstawiona na rysunku planu – 1500 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość frontu działki: 20 m ,
- 3) wydzielenie terenu KDW planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako: „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – postulowane” i ” „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone”, z dopuszczeniem korekty przebiegu linii postulowanych, wynikającej z opracowanego projektu drogowego lub podziału geodezyjnego terenu,
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych ujętych w planie - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy – 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 działek gruntu.

**Rozdział 4**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- § 16.** 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno, dachówka.
  3. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.
  4. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

**Rozdział 5**

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

**§ 17.** 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

2. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

**§ 18.** 1. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: tereny objęte planem należy traktować jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

2. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

3. 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.

4. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

5. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji infrastrukturalnych dopuszczonych ustaleniami planu.

6. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów powinni być objęci zorganizowanym systemem gromadzenia odpadów stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne.

7. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

**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**

§ 19. 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 obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7**

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

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi gminnej, położonej poza terenem objętym planem,

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach 1ML, 2ML, 3ML i 4ML, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń wg wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych planuje się z projektowanego wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować w pasie drogowym projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu projektowana jest w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

6. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z budową systemów kanalizacyjnych.

7. Odprowadzanie wód opadowych z dachów planuje się powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną 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. Nie wyklucza się ogrzewania kominkowego.

9. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciąg komunikacyjny (teren KDW). 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.

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, z wykluczeniem lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej (komórkowej).

11. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

12. Głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

#### **Rozdział 8**

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

§ 21. 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**

§ 22. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określane są w § 15.

#### **Rozdział 10**

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

§ 23. 1. W celu ochrony wód i krajobrazu jezior: Lepaki Duże i Lepaki Małe oraz zachowania powiązań przyrodniczych, wprowadza się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IZP, ZZP i ZL.

2. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej jezior; należy zapewnić co najmniej 1,50 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora.

#### **Rozdział 11**

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

§ 24. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

#### **Rozdział 12**

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

§ 25. 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**

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

#### **Rozdział 14**

##### **Ustalenia końcowe**

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

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

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Miroslaw Swiderski*

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LI/442/2009  
Rady Gminy Elk  
z dnia 29 kwietnia 2009 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, położonych w obrębach Lepaki i Mołdzie, 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.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, położonych w obrębach Lepaki i Mołdzie, Gmina Elk (tj. od dnia 17.02.2009 r. do dnia 17.03.2009 r.) oraz w terminie do dnia 07.04.2009 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, położonych w obrębach Lepaki i Mołdzie, 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  
*Mirosław Świdorski*