

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, 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.), 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. z 2003 r. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, Gmina Elk, obejmujący działkę oznaczoną nr ewid. 302/3, o powierzchni 1,2 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 XXXIV/294/2008 Rady Gminy Elk z dnia 27 maja 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, obejmującego działkę o nr ewid. 302/3, 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 mieszkaniową jednorodziną.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi**, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem MN,
- 3) **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 5. 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.

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 nadwieszów, 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) 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,
- 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, będące uzupełnieniem i wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.**

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe.

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

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

**§ 9. 1. Ustala się tereny drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDW.**

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne, służące obsłudze terenów sąsiednich.

3. Dopuszczalne przeznaczenie terenu: nie ustala się.

**§ 10.** Na terenie objętym niniejszym planem 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**

**§ 11. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:**

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
  - a) drogi wewnętrznej, w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
  - b) drogi wojewódzkiej, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: 10 m,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: 7 m,
- 5) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszkalno-usługowego: w przedziale 30°÷45°,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: do 45°,
- 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.

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,

- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
  - a) drogi wewnętrznej, w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
  - b) drogi gminnej, w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 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:
  - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych – do  $45^{\circ}$ ,
- 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 0,25,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.

**§ 13. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:**

- 1) drogi wewnętrzne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego: 10 m;
- 3) droga zakończona placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 m na 12,5 m;
- 4) w wyznaczonych pasach drogowych przewiduje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy pasa drogowego.

**§ 14. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczona symbolem KDW,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi: 1000 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”, z dopuszczeniem niewielkiej korekty przebiegu linii, 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**

- § 15.** 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**

- § 16.** 1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.  
 2. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

**§ 17.** 1. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, 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 ulepszania 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**

§ 18. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty i powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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**

§ 19. 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 terenie MN, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej i na terenie MN/U, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż 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 przewiduje z istniejącej i projektowanego sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociagową w granicach planu należy projektować w pasie drogowym projektowanej drogi wewnętrznej (teren 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**

§ 20. 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. Plan miejscowy nie wyznacza terenów z zakazem zabudowy. Wprowadzenia ograniczenia zabudowy omówione dla ustaleń poszczególnych terenów wyróżnionych w planie.

#### **Rozdział 11**

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 23. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, 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 w wysokości 25 %.

#### **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**  
*Mirosław Świdorski*

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LI/443/2009  
Rady Gminy Elk  
z dnia 29 kwietnia 2009 r.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, Gmina Elk (tj. od dnia 16 marca 2009 r. do dnia 14 kwietnia 2009 r.) oraz w terminie do dnia 28 kwietnia 2009 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, 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**  
*Miroslaw Swiderski*