

**UCHWAŁA NR XXV/226/2004**  
**RADY GMINY EŁK**  
**z dnia 28 grudnia 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Regiel, Gmina Ełk, obejmującego działkę oznaczoną nr 9/1**

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 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) 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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Regiel, Gmina Ełk, obejmujący działkę oznaczoną nr 9/1 o powierzchni 0,5100 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 XIX/160/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 27 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Regiel, Gmina Ełk, obejmującego grunt o nr geod. 9/1.

§ 3. W ustaleniach planu uwzględniono postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 4. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni 0,5100 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RV - 0,4800 ha, LsVI - 0,0300 ha.

§ 5. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę agroturystyczną oraz określenie przestrzennych form ochrony wód Jeziora Regielskiego.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

- 1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego,
- 2) ograniczenia związane z ochroną wód Jeziora Regielskiego.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy agroturystycznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 2) **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 3) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. 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, z zastrzeżeniem §15 pkt 3.

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

§ 8. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 4) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 5) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 9. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub innych obiektów, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:**

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy agroturystycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem UT.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) realizacja zabudowy związanej z działalnością rolniczą i służącej obsłudze agroturystów,
- 2) wyklucza się lokalizację uciążliwych obiektów hodowlanych,
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 11. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren użytkowany rolniczo: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa.

§ 12. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów zabudowy agroturystycznej i terenów rolniczych.

## **Rozdział 3**

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

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy agroturystycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem UT:

- 1) w ramach zabudowy agroturystycznej dopuszcza się budowę budynków służących obsłudze gruntów rolnych i agroturystów, a w szczególności: budynku mieszkalnego z pokojami do wynajęcia agroturystom, budynków o funkcji rekreacyjnej, przeznaczony na pobyt agroturystom, budynków gospodarczych i inwentarskich, szklarni,
- 2) planuje się realizację obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych (UT) i utrzymania porządku,
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
- 5) maksymalna wysokość budynku 9 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 50^{\circ}$ ,
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej (terenu położonego w kwartale UT) maksymalnie 0,30,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej (terenu położonego w kwartale UT),

§ 14. Ustalenia dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R:

- 1) wyklucza się uprawy szklarniowe,
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 3) należy zachować istniejący drzewostan w konturze gruntów leśnych, z możliwością zastąpienia uszkodzonych drzew; przewidzieć nowe nasadzenia drzew nad Jeziorem Regielskim,
- 4) dopuszcza się realizację architektury ogrodowej.

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

- 1) droga przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
  - a) minimalna szerokość pasa drogowego 5 m,

- 2) w wyznaczonym pasie drogowym, w powiązaniu z pasem drogowym drogi wewnętrznej gminnej, przewiduje się realizację:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
  - d) parkingów, wynikających z potrzeb obsługi terenów przyległych,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi KDW.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące przekształceń geodezyjnych dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) Celowe jest zachowanie istniejącego podziału geodezyjnego.
- 2) Dopuszcza się możliwość podziału terenu maksymalnie na dwie działki przy zachowaniu warunków:
  - a) główne linie podziałowe w granicach kwartału UT powinny być w przybliżeniu równoległe do zachodniej granicy działki nr 9/1 objętej planem,
  - b) wydzielane działki powinny znajdować się jednocześnie w kwartale UT i R oraz:
    - posiadać bezpośredni dostęp do linii brzegowej Jeziora Regielskiego oraz dostęp do wspólnego dla nich ogólnodostępnego kąpieliska i ewentualnej przystani wodnej, których realizacja przewidziana jest zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu „postulowana lokalizacja pomostu”,
    - każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej i bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej KDW,
    - minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.

### **Rozdział 4**

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

**§ 17. 1.** Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.

3. Zakaz budowy budynków piętrowych i stosowania płaskich dachów

4. W wykończeniach budynków wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych.

5. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.

6. Preferowane pokrycie dachów tradycyjną czerwoną dachówką. Zakaz stosowania innych pokryć dachowych niż dachówka lub materiał ją imitujący w kolorze czerwieni lub brązu.

7. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej teren z wyjątkiem omówionym w ust. 8, pkt 1 i ust. 9.

8. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,

2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość 2,0 m licząc od poziomu terenu,

b) zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej.

9. Zabrania się grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej Jeziora Regielskiego. Należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora.

### **Rozdział 5**

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

**§ 18. 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. Na terenie objętym planem obowiązuje aktualnie rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 52, poz.725 z dnia 22 kwietnia 2003 r.).

**§ 19. 1.** Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) Wskazane w planie tereny zabudowy agroturystycznej (UT), należy traktować jako „tereny wypoczynkowo-rekreacyjne poza miastem” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.

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

2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

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

4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

5. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów np. w kontenerach z wywozem na wysypisko gminne.

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

7. Obowiązuje ochrona wód Jeziora Regielskiego w szczególności poprzez:

- 1) zakaz niszczenia linii brzegowej jeziora,
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż brzegu jeziora z dopuszczeniem przesadzenia i ewentualnie zastąpienia uszkodzonych drzew,
- 3) zakaz wznoszenia w obszarze przyległym do jeziora wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem zbiornika wodnego, kąpieliska o charakterze ogólnodostępnym, przystani wodnej ogólnodostępnej, pomostu ogólnodostępnego, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym.

## **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:**

§ 21. 1. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

2. W stosunku do gruntów, na których zostały zlokalizowane stanowiska archeologiczne, wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

## **Rozdział 7**

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

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę gminną (działka nr 270), położoną poza terenem objętym planem, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW i ciągi piesze. Należy zapewnić dostęp terenu objętego planem miejscowym do drogi publicznej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w:

- 1) kwartale zabudowy agroturystycznej (UT) stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden pokój gościnny w budynku mieszkalnym z pokojami do wynajęcia agroturystom, dwa miejsca postojowe na jeden budynek o funkcji rekreacyjnej, przeznaczony na pobyt agroturystom, dwa miejsca postojowe służące obsłudze budynku o funkcji mieszkalnej,

2) pasie drogowym drogi wewnętrznej zależnie od potrzeb.

3. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się ze stacji transformatorowej nr 4-458. Planuje się przebudowę istniejącej linii napowietrznej nn, która obejmować będzie wprowadzenie przewodów o większym przekroju.

W przypadku konieczności zmiany linii napowietrznej nn na kablową, na odcinku projektowanej zabudowy agroturystycznej, należy wystąpić do Rejonu Energetycznego Ełk z wnioskiem o określenie warunków przebudowy, zawierającym również wniosek przyłączeniowy.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę docelowo przewiduje się z wodociągu gminnego zgodnie z warunkami zarządcy sieci; do czasu budowy wodociągu z projektowanego ujęcia wody podziemnej z zachowaniem przewidzianych prawem zasad ochrony ujęcia.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo przewiduje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni gminnej. Do czasu zapewnienia transportu ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni, przewiduje się gromadzenie ścieków w projektowanym szczelnym atestowanym zbiorniku bezodpływowym (maksymalnie dwa zbiorniki, każdy o pojemności do 10 m<sup>3</sup>) i wywóz ich do oczyszczalni gminnej. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę

ekologicznej przydomowej oczyszczalni ścieków o spływie dobowym do 5 m<sup>3</sup> z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

6. Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Wprowadza się zakaz odprowadzenia ścieków, nawet oczyszczonych, do jeziora.

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; dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

9. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy.

10. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie wysypisko gminne. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8**

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

§ 23. 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:**

§ 24. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granicy działki ewidencyjnej nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 16.

## **Rozdział 10**

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

§ 25. 1. W celu ochrony wód Jeziora Regielskiego wprowadza się zakaz zabudowy terenów przybrzeżnych. Sposób zagospodarowania tych terenów został szczegółowo określony w § 14 i 20. przy ograniczeniach wynikających z pozostałych zapisów planu.

## **Rozdział 11**

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

§ 26. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

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

- 1) dla terenów zabudowy agroturystycznej (UT) w wysokości 3 %,
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) w wysokości 0 %,
- 3) dla terenów rolniczych (R) w wysokości 0 %.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia końcowe**

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

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

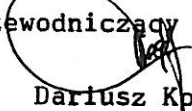
§ 30. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ełk.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Dariusz Korczyński

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXV/226/2004  
Rady Gminy Elk  
z dnia 28 grudnia 2004 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Regiel, Gmina Elk, obejmujący działkę oznaczoną nr 9/1, 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 położonego we wsi Regiel, Gmina Elk, obejmującego działkę oznaczoną nr 9/1 (tj. od dnia 12.10.2004 r. do dnia 10.11.2004 r.) oraz w terminie do dnia 24.11.2004 r. (14 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Regiel, Gmina Elk, obejmujący działkę oznaczoną nr 9/1, 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  
  
Dariusz Kordyś