

UCHWAŁA NR XXXIV/289/2008
RADY GMINY EŁK
z dnia 27 maja 2008 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty nr 110/24 w obrębie Sajzy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 177, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, z 2006r. Nr 17, poz. 128); art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 117; z 2004r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) 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 2001r. z późn. zm. stanowi co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sajzy obejmującego grunty o numerze geodezyjnym 110/24 o powierzchni ogółem 0,8943 ha.

2. Przedmiot i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XXX/276/2005 Rady Gminy Elk z dnia 30 maja 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Sajzy.

3. Celem sporządzonego planu jest:

- 1) przeznaczenie użytków rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 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 zagospodarowania 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz ich finansowania – stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3.1. Niżej wyszczególnione 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) linie rozgraniczające tereny jak wyżej oznaczone jako orientacyjne;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 6) 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) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi traktuje się jako nie obowiązujące ściśle. Granice te mogą być w niewielkim stopniu korygowane na etapie realizacji planu;

3) 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) uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków należy traktować jako zalecenie mające na celu kształtowanie ładu przestrzennego w projektowanej zabudowie;

5) na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę parterowego budynku gospodarczego lub garażu o ile zachowane zostaną warunki techniczne określone w przepisach Prawa Budowlanego. Dopuszcza się bliźniacze usytuowanie budynków na granicy sąsiadujących ze sobą działek;

6) dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe działki dla realizacji jednego budynku mieszkalnego;

7) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z ewentualnym poddaszem użytkowym pod połączeniami dwu lub wielospadowych dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałem w fakturze i kolorcie do niej podobnym;

8) nachylenie połaci dachowych ustala się w granicach 35 do 45° (zalecane 45°). Dopuszcza się dachy mansardowe o wyższym kącie nachylenia połaci;

9) poziom parteru budynków mieszkalnych nie powinien przekraczać wysokości ok. 0,80 m ponad poziom przyległego terenu w najwyższym miejscu;

10) zakazuje się wtórnego podziału działek wydzielonych w obrębie objętym planem;

11) zaleca się, aby w konstrukcji (materiałach budowlanych), architekturze oraz detalu architektonicznym stosować tradycje budownictwa w regionie mazurskim;

12) wysokość ewentualnych ogrodzeń od strony dróg publicznych nie powinna przekraczać wysokości 1,50 m od poziomu przyległego terenu;

13) do czasu zagospodarowania terenów wg ustaleń określonych w planie – tereny powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu;

14) zakazuje się budowy trwałych ogrodzeń działek od strony projektowanej drogi wewnętrznej ozn. jako 2 KDW do czasu opracowania projektu technicznego tej drogi z ustaleniem jej profilów: podłużnego i poprzecznego.

16) w obszarze objętym planem nie przewiduje się scaleń i podziału nieruchomości .

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 4. Zasady realizacji i użytkowania terenów

Symbol (pozycja)	Szczegółowe ustalenia
1 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwarunkowaniami określonymi w § 3 ust. 2. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0m od linii rozgraniczającej drogi. Zaleca się sytuowanie budynków mieszkalnych wg wskazań na rysunku planu. Dopuszcza się budowę budynków o funkcji rekreacji indywidualnej zamiast domu pod warunkiem zachowania harmonii architektonicznej pomiędzy tymi dwoma rodzajami budynków. Na terenie działki przylegającej do drogi gminnej dopuszcza się usytuowanie przepompowni ścieków sanitarnych o ile będzie to wynikać z projektu technicznego.
2KDW	Teren projektowanej drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej. Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m, w tym jezdnia 5m. Na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach jezdni minimum 12,5 x 12,5.

Rozdział 4 **Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.**

§ 5.1. Dostępność do wyznaczonych planem terenów budowlanych z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu jako KD, poprzez projektowaną drogę wewnętrzną pieszo-jezdną opisaną w § 4 poz. 2KDW. W/w droga gminna w odległości około 25 m łączy się z drogą powiatową nr 1857 N Straduny – połom.

2. Ustala się, że droga wewnętrzna oznaczona jako 2KDW nie będzie przejęta przez Gminę Elk lecz będzie stanowić wspólnotę własnościową użytkowników nieruchomości do niej przyległych, co należy prawnie uregulować w aktach notarialnych kupna – sprzedaży działek budowlanych.

Rozdział 5 **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w drodze powiatowej poprzez sieć rozdzielczą wynikającą z projektu technicznego projektowanej drogi oznaczonej jako 2KDW.

2. Odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącego ciśnieniowego kolektora kanalizacji sanitarnej w drodze powiatowej poprzez przepompownię ścieków, której dokładne umiejscowienie powinno wynikać z uprzednio opracowanego projektu technicznego kanalizacji rozdzielczej dla projektowanych terenów budowlanych oznaczonych w planie 1MN i wcześniej wyznaczonych w sąsiedztwie.

Zakazuje się budowy prowizorycznych urządzeń do gromadzenia ścieków bytowych. Uzyskanie pozwolenia na budowę domów warunkuje się kompleksowym rozwiązaniem gospodarki wodno-ściekowej.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Rejon Energetyczny na wniosek poszczególnych inwestorów.

4. Dopuszcza się lokalizację innych elementów lub urządzeń infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych wyżej, w tym przepompownię ścieków sanitarnych z usytuowaniem w narożu terenu działki (w konturze 1MN) sąsiadującej z drogą gminną i wcześniej wydzieloną działką oznaczoną nr 110/17, bez potrzeby dokonywania zmian w planie.

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:

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) zakazuje się lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego;

3) wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających 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 50% 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 mieszkalnych wyłącznie paliwa ekologicznego w 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 0,8943 ha użytków rolnych, w tym:

- kl. RV – 0,8460 ha

- kl. PsV – 0,0483 ha

7. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegające ochronie prawnej.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 8. 1. Zapewnienie ładu 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 podgórszych.

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

6. Nakazuje się obustronne zadrzewienie drogi gatunkami drzew o niskich, nie rozwijających się szeroko koronach.

7. Usytuowanie budynków wkomponować w naturalne ukształtowanie terenu.

8. 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.

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

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się na 800 m².

2. Minimalną szerokość działki od strony drogi ustala się na 23,0 m, chyba że ustalenia rysunku planu stanowią inaczej.

3. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 16,0 m.

4. Wysokość całkowitą projektowanych budynków mieszkalnych 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 20-25% dla wszystkich działek (wskaźnik procentowy „W” oznacza stosunek procentowy powierzchni zabudowanej do arealu działki).

6. Przeciętny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obszarze nowo projektowanych nieruchomości ustala się na min. 50%. (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% w odniesieniu do 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.

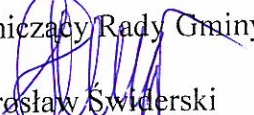
Przewodniczący Rady Gminy Elk

Miroslaw Swiderski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXX(V)/289/2008
Rady Gminy Elk
z dnia27 maja 2008r.....

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty nr 110/24 w obrębie wsi 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.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty nr 110/24 w obrębie wsi Sajzy, Gmina Elk (tj. od 10.03.2008r. do dnia 09.04.2008r.) oraz w terminie do dnia 24.04.2008r. (15 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu) nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty nr 110/24 w obrębie wsi 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 o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Świdorski