

UCHWAŁA Nr XXVIII/253/2005

Rady Gminy Ełk

z dnia 31 marca 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi STRADUNY,
obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 156/3, 156/4.**

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 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i nr 214, poz. 1806 oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, zm. Z 1997 r. Dz. U. Nr 60, poz. 370) Rada Gminy Ełk stanowi co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar gruntów wymienionych na wstępie o łącznej powierzchni 1,9013 ha z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem określono na podstawie uchwały Rady Gminy Ełk Nr XXII/198/2004 z dnia 1 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego :

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle określone;
- 4) linie rozgraniczające tereny jak wyżej lecz nie określone ściśle;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu;
- 7) granica strefy ochronnej jeziora Straduńskiego.

§ 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

1. Stosowane na rysunku planu przerywane linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub tereny proponowanego podziału gruntów określone jako nieobowiązujące ściśle – mogą być nieznacznie korygowane w toku realizacji planu.

2. Proponowane na rysunku planu usytuowanie projektowanej zabudowy ma charakter postulatywny pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem, które odnoszą się ścian budynków, nie dotyczą natomiast nie obudowanych schodów zewnętrznych, tarasów, balkonów i wykuszy w budynkach mieszkalnych a także ewentualnych części usługowych usytuowanych od strony dróg dojazdowych.

3. W przypadku potrzeby budowania budynku gospodarczego lub garażu zaleca się łączenie ich z bryłą budynku mieszkalnego. Na działkach o większej powierzchni dopuszcza się realizację budynku gospodarczego jako wolnostojącego – o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego.

4. Tereny objęte planem położone są w całości w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują tu rygory i uwarunkowania zawarte w Rozporządzeniu 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). W przypadku ewentualnej nowelizacji lub wprowadzenia nowego rozporządzenia w tej kwestii – nie będzie to powodowało konieczności zmian w niniejszym planie.

§ 3. Ustalenia dla terenów wyróżnionych w planie.

Pozycja	Treść ustaleń
1 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi podanymi w § 2 tekstu Uchwały. Realizacja zabudowy może się odbywać wyłącznie w obszarze pomiędzy drogą powiatową, do której działka przylega a granicą strefy ochronnej jeziora Straduńskiego. Nieprzekraczalna linia zabudowy 9 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 320 Straduny – Połom
2 ZP	Części terenów działek przeznaczone na zieleni urządzonej jako biologicznie czynne bez prawa do zabudowy.
3 NO	Miejsce ewentualnej przepompowni ścieków bytowych z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do istniejącego kolektora sanitarnego łocznego
4 EN	Istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Odległość zabudowy mieszkaniowej minimum 15 m od skrajnego przewodu tej linii
5 EN	Istniejąca napowietrzna linia elektryczna średniego napięcia 15 kV. Odległość zabudowy mieszkaniowej minimum 7,5 m od skrajnego przewodu tej linii.
6 EN	Istniejąca linia elektryczna niskiego napięcia

§ 4. Ustalenia w zakresie planowanej infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego kolektora łocznego poprzez istniejącą lub projektowaną przepompownię ścieków.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Białymstoku – Rejon w Elku.
4. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telefonicznej na warunkach, które określi właściwy terenowo Zakład Telekomunikacji Polskiej S.A.
5. W przypadku konieczności budowy urządzeń infrastruktury nie wymienionych wyżej nie będzie to wymagało zmiany lub sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Dostępność do utworzonych działek budowlanych i terenów pozostających poza zabudową jako biologicznie czynne – z istniejącej drogi powiatowej Nr 1857 N Straduny – Połom po uzyskaniu decyzji Powiatowego Zarządu Dróg w Elku o warunkach projektowanych zjazdów.

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu.

1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów, a wysokość poziomu parteru nie może przekraczać 1 m od poziomu terenu w najwyższym miejscu.
2. W architekturze, materiale i detalu projektowanej zabudowy należy uwzględniać tradycje budownictwa w regionie mazurskim, w tym nachylenie głównych połaci dachowych pod kątem 35 do 50° oraz ich pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach pochodnych od czerwieni.
3. W ewentualnych ogrodzeniach poszczególnych posesji od strony drogi publicznej należy wykluczyć siatkę drucianą, preferować natomiast cegłę paloną, kamień i drewno. Wysokość ogrodzeń winna komponować się z architekturą budynków mieszkalnych i otaczającym krajobrazem.
4. Zabrania się dokonywania zmian w naturalnej rzeźbie terenu.

§ 6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i rolnictwa.

1. Maksymalny wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 10% areалу działek. Co najmniej 90% terenu działek powinno pozostać jako tereny biologicznie czynne.
 1. Dla obszaru objętego planem ustala się strefę ochronną jeziora Straduńskiego w linii wskazanej na rysunku planu, która stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy. Minimalna odległość granicy strefy ochronnej od linii brzegowej jeziora nie może być mniejsza od 50 m.
 2. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzane będą do gruntu poprzez tereny biologicznie czynne, których wielkość w zależności od powierzchni działek budowlanych kształtować się będzie w granicach od 80 do 90% areалу działek: istniejącej oraz wydzielonych planem.
 3. Zakazuje się wykonywania nawierzchni utwardzonych w ustalonej planem strefie ochronnej jeziora.
 4. Zakazuje się dewastacji i pomniejszania istniejącego intensywnego zadrzewienia na terenie objętym planem z wyjątkiem ewentualnych cięć sanitarnych.
 5. W celu ochrony przed promieniowaniem niejonizującym, na działkach, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV zakazuje się wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 15 m od skrajnego przewodu tej linii.
 6. Odpady stałe mogą być gromadzone w odpowiednich szczelnych pojemnikach na poszczególnych posesjach skąd jak najszybciej należy je wywozić na gminne wysypisko w Siedliskach.

7. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne. Zakazuje się stosowania paliw węglowodnych.

8. Stosownie do wymogów Prawa Wodnego wzdłuż linii brzegowej jeziora Straduńskiego należy bezwzględnie pozostawić nieogrodzony pas gruntu o szerokości minimum 1,50 m jako teren ogólnodostępny.

9. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem areał gruntów klasy R IV a o powierzchni 0,6305 ha.

§ 7. W obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych

§ 8. Tereny przeznaczone do wykorzystania na cele budowlane do czasu realizacji zabudowy powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

§ 9. Ustalenie końcowe.

1. W przypadku zbywania nieruchomości właściciel gruntów zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Urzędu Gminy w Elku jednorazowej opłaty w wysokości 3 % w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości zaistniałej w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

2. W oświadczeniu Wójta Gminy Elk stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały zawarte są stwierdzenia dotyczące:

1) zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30.11.2001 r.

2) braku uwag i zastrzeżeń do projektu niniejszego planu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

3) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. Uchwała niniejsza podlega opublikowaniu na stronie internetowej gminy Elk.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

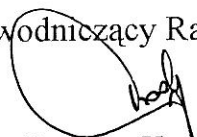
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Elk
Dariusz Kordyś

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/253/2005
Rady Gminy Elk z dnia 31 marca 2005r.

1. Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 r.
2. W kresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Straduny obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 156/3 i 156/4 do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego do 2 marca 2005 r. oraz w czasie kolejnych 15 dni nie wniesiono do niego uwag.
3. Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Elk



Dariusz Kordyś