

Uchwała Nr XXVIII/235/2008

Rady Gminy Elk

z dnia 25 stycznia 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Woszczęze obejmującym grunty o numerach ewidencyjnych 162/2 i 180/4

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, 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 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128); 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. 117; z 2004r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) 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 Elk, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/207/01 z dnia 30 listopada 2001 r. stanowi co następuje:

Rozdział 1

Zasady obowiązywania planu.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni ok. 14,5 ha położonego w obrębie wsi Woszczęze, obejmujący grunty wyszczególnione na wstępie.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem określone zastały na podstawie Uchwały Rady Gminy Elk Nr XXXVIII/371/2006 z dnia 27 stycznia 2006 r. oraz Nr XL/392/2006 z dnia 31 marca 2006 r. będącej zmianą poprzedniej.

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;

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.

4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) wskazanie terenu pod lokalizację tartaku;

2) wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i towarzyszące mu usługi;

3) ustalenie standardów ochrony środowiska adekwatnie do ustalonych planem funkcji wykorzystania oraz położenia terenów.

Rozdział 2

Ustalenia podstawowe dla całego obszaru objętego planem

§ 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

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

1) granica 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 określone jako orientacyjne;

5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;

7) granica strefy ochronnej jeziora Woszczelskiego, określona w planie.

2. 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.).

3. 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.

4. 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.

5. Uwidoczniiony na rysunku planu sposób usytuowania budynków i kierunków kalenicy dachów należy traktować jako zalecenie mające na celu kształtowanie ład przestrzennego w projektowanej zabudowie.

6. Wysokość parteru budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 0,80 m od poziomu terenu.

7. Zaleca się stosowanie dachów wielospadowych a kąt nachylenia dominujących (głównych) połaci dachowych nie może być niższy od 40°, a wyższy od 50°. Dopuszcza się dachy mansardowe.

8. Na pokrycia dachowe garaży stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub materiały dachówko podobne w kolorach harmonizujących z krajobrazem.

9. Na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej mogą być wznoszone niewielkie parterowe wolnostojące budynki gospodarcze lub garaże z zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach Prawa Budowlanego. Poziom parteru tych budynków nie może przekraczać 45 cm. Zakazuje się przeznaczania w/w budynków na cele mieszkaniowe. Zaleca się łączenie budynków gospodarczych lub garaży w jedną całość z budynkami mieszkalnymi.

10. W zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się usytuowanie usług wbudowanych lub w formie dobudowy wykraczającej poza ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy o ile inwestor uzyska stosowną zgodę zarządcy drogi (ulicy) i nie będzie to uciążliwe dla otoczenia.

11. Dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe siedliska, na których może jednak być wzniesiony jeden budynek mieszkalny. Dopuszcza się bliźniacze sytuowanie budynków na sąsiadujących ze sobą działkach.

12. Wszystkie projektowane drogi, nie będące drogami gminnymi mają stanowić wspólnotę mieszkaniową wszystkich użytkowników działek do nich przylegających.

13. Do czasu zainwestowania terenów według ustaleń planu, użytki rolne powinny w zasadzie pozostać w dotychczasowym użytkowaniu. Dopuszcza się jednak czasowo inny sposób wykorzystania wolnych od zabudowy pod warunkiem, że nie stanie to na przeszkodzie w ich planowanym docelowym przeznaczeniu.

14. Zaleca się, aby w architekturze realizowanych budynków wyrażać tradycje budownictwa w regionie mazurskim, zarówno w formie, konstrukcji jak i detalu wykończenia zewnętrznego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 3. Obowiązujące zasady i sposób użytkowania terenów.

Nr pozycji	Szczegółowe ustalenia
1 PS	Teren usług produkcyjnych drobnej wytwórczości oraz składowo-magazynowych. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci min. 30°. Wyklucza się funkcje mieszkaniową.
2 UR/MN	Teren usług rzemieślniczych z dopuszczeniem w zabudowie funkcji mieszkaniowej użytkownika obiektu. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z ewentualnym poddaszem użytkowym. Dopuszczalna linia zabudowy dla lokali usługowych w linii rozgraniczającej drogi 05 KD. Ewentualna część mieszkalna min. 10,0 m od drogi.
3 MN 5 MN 6 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podstawowych uwarunkowaniach zawartych w § 2, ust. 2 – 14. Na działkach przylegających do dróg publicznych ozn. w planie jako: 01 KD i 02 KD dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych dla ludności w formie sprzężonej z budynkiem mieszkalnym. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych: do linii rozgraniczającej ulicę w drodze wojewódzkiej ozn. jako 01 KD min. 10,0 m, do pozostałych dróg (ulic) w tym wewnętrznych min. 6,0 m. Dopuszcza się sytuowanie lokali usługowych w linii rozgraniczającej ulicy, za zgodą zarządcy drogi. Wysokość w/w zabudowy usługowej do 2 kondygnacji skomponowanych architektonicznie z budynkiem mieszkalnym.
4 MN	Teren zabudowy mieszkalnej. Podstawowe uwarunkowania realizacyjne zawarte w § 2, ust. 1 – 14. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 1) dla działek przylegających do drogi gminnej min. 7,5 m od skrajnego przewodu biegnącej tu napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV; 2) dla działek przylegających do terenu kolejowego min. 10,0 m od granicy terenu kolejowego; 3) od strony dróg wewnętrznych ozn. jako KD W – min. 6,0 m od ich linii rozgraniczających.
7 UR.P	Teren byłego siedliska rolniczego z zabudową gospodarczą w części adaptowaną na potrzeby usług produkcyjnych branży drzewnej. Dopuszcza się wykorzystanie całego terenu uwidocznionego na rysunku planu na cele usługowo-produkcyjne pod warunkiem nieuciążliwości dla środowiska, w tym dla sąsiedztwa o funkcji mieszkalnej. Wzdłuż północnej granicy działki od strony terenów mieszkaniowych nakazuje się wykonanie kurtyny akustycznej z drzew i krzewów liściastych ograniczając emisję ewentualnych hałasów z obiektu usługowo-produkcyjnego. Dopuszczalna funkcja mieszkalna wyłącznie dla właściciela obiektu.
8 UR/MN	Teren do wykorzystania na cele usług rzemieślniczych nieuciążliwych dla środowiska w połączeniu z funkcją mieszkalną właścicieli obiektów.

9 UK (w konturze 5 MN rysunku planu)	Teren udokumentowanego stanowiska archeologicznego w obszarze terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej p.n. „Woszczelce” stanowisko nr X.AZP 22-78/23 osada wielokulturowa z osadnictwem z epoki kamienia okresu średniowiecznego i nowożytnego. Uwarunkowania realizacyjne: 1) wszelkie działania na obszarze powyższego stanowiska muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie – Delegatura w Elku; 2) prace ziemne na obszarze stanowiska wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
10 MN.ML	Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem ewentualnej funkcji letniskowej (rekreacji indywidualnej). Teren w części zalewowy na skutek podnoszenia się poziomu lustra wody w jeziorze w okresie wiosennym o ok. 50 cm. Realizacja zabudowy możliwa jedynie w pasie przydrożnym przyległej na całej długości drogi wojewódzkiej po uprzednim uzgodnieniu równoległej do niej drogi wewnętrznej (ozn. jako 08 KDW). Obszar zabudowy nie może przekroczyć ustalonych na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy. Projektowanie zabudowy wymaga szczegółowego rozpoznania warunków geotechnicznych podłoża gruntu i poziomu wody gruntowej. Poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony jeziora cały teren aż do linii brzegowej jeziora, z użytkami leśnymi włącznie stanowić ma teren zieleni naturalnej chronionej przed dewastacją (z wyjątkiem cięć sanitarnych) i zanieczyszczeniem. Realizacja zabudowy dopuszczana dopiero po wybudowaniu drogi (08 KDW) w oparciu o projekt techniczny, z którego wynikać będą poziomy posadowienia tej zabudowy. Ewentualne pomosty na jeziorze wymagają pozwolenia wodno-prawnego na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie Oddział w Elku (ul. Kajki 10).
11 UT	Teren rezerwowany pod obiekt obsługi ruchu turystycznego przylegający do projektowanego terenu przeznaczonego dalej w planie pod ogólnodostępną plażę i kąpielisko. Obiekt budowlany do realizacji na działce o wysokości do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym pod połaciami wielospadowego dachu krytego dachówką ceramiczną. Dla potrzeb obiektu poprzez włączenie do drogi wojewódzkiej ozn. jako 01 KD z drogi lokalnej oznaczonej jako 06 KDW – chyba że inwestor uzyska zgodę z Wojewódzkiego Zarządu Dróg w Olsztynie na indywidualne włączenie do drogi wojewódzkiej. W zagospodarowaniu terenu działek należy przewidzieć własny dostęp do jeziora z plażą, kąpieliskiem i pomostem spacerowym i do cumowania sportowego sprzętu pływającego. Wskaźnik zabudowy $VV = \max. 0,15$ Sposób zabudowy oraz zagospodarowania terenu dostosować należy do uwarunkowań wynikających z podnoszenia się lustra wody w jeziorze Woszczelskim w okresie wiosennym o ok. 50 – 60 cm oraz płytki poziom wody gruntowej.
12 US	Teren ogólnodostępnej plaży i kąpieliska. Urządzenie obiektu i jego użytkowanie uzależnia się od wyposażenia w komunalną infrastrukturę techniczną: wodociąg i kanalizację sanitarną. Przy urządzaniu terenu należy wziąć pod uwagę uwarunkowania hydrologiczne wyszczególnione wyżej w poz. 11 UT.
13 EE 14 EE	Proponowane umiejscowienie projektowanych słupowych stacji transformatorowych.
15 NO	Teren do zarezerwowania na przepompownię ścieków przy budowie komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Lokalizację traktuje się jako orientacyjną. Dopuszcza się inne jej usytuowanie wynikające z projektu technicznego tej kanalizacji.
16 KS 17 KS	Tereny do wykorzystania w części lub w całości na urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych.
01 KD	Teren istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 656 Elk – Zelki o nawierzchni utwardzonej. Przeciętna szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m. Przy jej modernizacji do klasy technicznej G (głównej) dopuszcza się korektę tych linii umożliwiającą uzyskanie właściwych parametrów jezdni, obustronnych pieszych chodników i wykonanie podziemnego uzbrojenia technicznego. Warunki włączenia z projektowanymi drogami lokalnymi w fazie ich projektowania określi Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi ustala się następująco: 15,0 m po stronie wschodniej, a 17,0 m po stronie zachodniej drogi. Realizacja zabudowy może mieć miejsce dopiero po wybudowaniu i urządzeniu projektowanej drogi wewnętrznej ozn. jako 08 KDW.
02 KDW	Teren projektowanej drogi wewnętrznej. Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m w tym jezdnie 6,0 m oraz obustronne ciągi piesze po minimum 2,0 m.
03 KDW 04 KDW 05 KDW 06 KDW	Projektowane obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej wewnętrzne drogi dojazdowe jako pieszo jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających po 6,0 m, zakończone placykami nawrotowymi o wym. min. 12,5 x 12,5 m.
07 KDW	Projektowana wewnętrzna droga dojazdowa obsługująca teren zabudowy mieszkalnej oraz usług o szerokościach w liniach rozgraniczających 8,0 m, w tym jezdnie 6,0 m i jednostronny chodnik pieszy o szer. 2,0 m.
08 KDW	Projektowana utwardzona droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m w tym jezdnie o szer. 6,0 m i jednostronny chodnik pieszy o szer. 2,0 m od strony przewidzianej do zabudowy. Dodatkowe uwarunkowania dla tej drogi określone są w § 4 ust. 4.
09 K 010 K	Projektowane ciągi piesze o szerokości 3,0 m każdy łączące ulice wewnętrzne z ulicą w drodze wojewódzkiej.
011 EN 012 EN	Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.
013 T	Istniejąca napowietrzna linia telekomunikacyjna do adaptacji.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 4. 1. Dostępność do wszystkich terenów objętych planem zapewnia przebiegająca przez jego teren droga wojewódzka Nr 656 Elk – Zelki oznaczona jako 01 KD – poprzez układ projektowanych dróg lokalnych: wewnętrznych dla których ustalenia zapisano w § 3, pozycje: 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW, 06 KDW, 07 KDW, 08 KDW.

2. Zakazuje się projektowania wjazdów z drogi wojewódzkiej (ozn. 01 KD) do poszczególnych nieruchomości na wyznaczonych planem działkach, z wyjątkiem istniejącego wjazdu na teren oznaczony jako 7 UR.P.

3. Projektowanie dróg należy łączyć z projektowaniem podziemnych sieci infrastruktury technicznej i w miarę możliwości jednoczesną ich realizację.

4. W projekcie technicznym drogi oznaczonej jako 08 KDW w jej północnej części należy przewidzieć łagodny zjazd z drogi wojewódzkiej (01 KD) przez odpowiednie podwyższenie istniejącego terenu. Orientacyjna rzędna podwyższonego terenu w tym miejscu: 126.61 m n. p. m.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego w Woszczelach wodociągu komunalnego poprzez budowę nowej sieci rozdzielczej do wyznaczonych planem terenów zainwestowania.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do planowanej w Woszczelach sieci kanalizacyjnej z przesyłem kolektorem ciśnieniowym do systemu kanalizacji sanitarnej w Elku. Jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zrzut

ścieków bytowych do szczelnych, ekologicznych zbiorników bezodpływowych na poszczególnych działkach z obowiązkiem systematycznego opróżniania i wywożenia nieczystości wozami asenizacyjnymi do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Ełckiej.

3. Z chwilą wybudowania kanalizacji sanitarnej we wsi, podłączenie do niej poszczególnych nieruchomości będzie obowiązkowe bez żadnych uwarunkowań.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci przesyłowych na warunkach, które określi Rejon Energetyczny w Elku.

5. Ewentualne podłączenia do stacjonarnej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej na warunkach, które określi właściwy Zakład Telekomunikacji Polskiej S.A. Linie telekomunikacyjne projektować należy jako podziemne. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do planu zagospodarowania przestrzennego.

6. W fazie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację i realizację innych, nieprzewidzianych w niniejszej uchwale sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego – bez potrzeby dokonywania zmiany w planie.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 6. 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 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wymienionego w § 2, ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Tereny ozn. jako 10 MN/ML, 11 UT i 12 US położone w przestrzeni przylegającej do linii brzegowej jeziora Woszczelskiego narażone na zalewanie wskutek wiosennego podnoszenia się lustra jego wody o ok. 50-60 cm należy łącznie z użytkami leśnymi (po uwzględnieniu ich częściowego wyłączenia z użytkowania leśnego) pozostawić w stanie naturalnym i chronić je przed dewastacją i zanieczyszczeniem.

3. Ścieki powstałe z opadów atmosferycznych mogą być wprowadzane do gruntu z uwagi na duże powierzchnie działek budowlanych i duże na nich powierzchnie terenów zielonych, biologicznie czynnych – co nie stwarza zagrożenia zanieczyszczeniem wód jeziora.

4. Na terenie objętym planem należy utrzymywać wysoki standard środowiska przyrodniczego, szczególnie w konturach planu oznaczonych jako: 10 MN/MP, 11 UT i 12 US, przylegających do linii brzegowej jeziora.

5. Zakazuje się samowolnego budowania pomostów na jeziorze, szczególnie w obszarze przybrzeżnych trzcin będących ostoją ptactwa wodnego i różnych gatunków flory i fauny.

6. Stosownie do wymogów Prawa Wodnego zakazuje się grodzenia działek w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora w celu ewentualnej koniecznej dostępności dla turystów wodniaków lub wędkarzy.

7. Budowę ewentualnego zakładu produkcyjnego w obszarze oznaczonym jako PS warunkuje się pozytywnym wynikiem raportu oceniającego oddziaływanie obiektu na środowisko, w tym poziom hałasu i zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego.

8. W obszarze objętym planem zakazuje się ponadto:

- 1) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni komunikacyjnych;
- 2) zrzucania odpadów stałych w miejscach na ten cel nie przygotowanych.

9. W obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach z uwzględnieniem ich segregacji oraz spowodowanie wywożenia ich na gminne wysypisko w Siedliskach;
- 2) do ogrzewania budynków stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i ewentualnie energię odnawialną.

10. W obszarze objętym planem, w konturze oznaczonym jako 9 UK znajduje się obiekt środowiska kulturowego w postaci zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, dla którego uwarunkowania zapisano w § 3 niniejszej uchwały.

11. Zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego znak ~~OG.R.6131-36/2007~~ z dnia ~~17.09.2007~~ r. przeznacza się na cele nieleśne ha gruntów leśnych, które w postaci samosiewnych drzew i krzewów występują w konturze 10 MN/ML, 11 UT i 12 US.

12. Zaleca się, aby w/w decyzja Marszałka województwa realizowana była w sposób rozsądny i wyważony z korzyścią dla krajobrazu – stosownie do treści zapisu w § 3 poz. 10 MN/MP.

Rozdział 7 Ustalenia w zakresie ochrony kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego

§ 7. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwe kształtowanie krajobrazu w obszarze objętym planem powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.

2. Przestrzegać należy zasad dotyczących kształtowania zabudowy wyszczególnionych w § 3 dla całego obszaru objętego planem.

1) Na budynkach mieszkalnych i usługowych stosować należy urozmaicone formy kształtowania dachów, wzbogacające wyraz architektoniczny budowli.

2) Zakazuje się stosowania dachów płaskich lub o bardzo małych nachyleniach. Nie dotyczy to obiektu przemysłowego planowanego tartaku.

3. Zakazuje się realizacji budynków z wysoko usytuowanym poziomem parteru.

4. Zakazuje się adaptacji budynków gospodarczych na lokale mieszkalne.

5. Zakazuje się w konstrukcji i architekturze domów wprowadzania elementów obcych architekturze polskiej, przenoszenia na Mazury budynków charakterystycznych np. dla Podhala.

6. Zaleca się aby ogrodzenia działek od strony dróg i ulic sytuować w linii zabudowy frontowej ściany budynku.

7. Nakazuje się, aby wszystkie ulice obustronnie obsadzać drzewami, których sylwetę i wielkość należy dobierać odpowiednio do szerokości i rangi ulicy.

8. Na działkach zabudowy jednorodzinnej co najmniej 20% powierzchni należy przeznaczyć na drzewostan.

Rozdział 8 Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 8. 1. Minimalną powierzchnię działki mieszkaniowej ustala się na 1200 m².

2. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy terenów w obszarze objętym planem:

1) dla działek z wyłączną funkcją mieszkaniową w konturach funkcjonalnych: 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN i 6 MN
W = ok. 0,20 – 0,25;

2) dla działek z funkcją mieszkaniową z ewentualną funkcją letniskową ozn. jako 10 MN/ML W = od 0,12 do 0,15.

3. Ustala się wskaźnik procentowy wielkości terenów biologicznie czynnych w zależności od powierzchni działek.

1) dla działki o pow. 1200 – 1300 m² – 60%;

2) dla działki o pow. ponad 1300 do 1500 m² – 70%;

3) dla działek mieszkalnych (letniskowych) o pow. do 2000 m² – 75%;

4) dla działek o pow. powyżej 2000 m² – 80%.

Rozdział 9 Ustalenia końcowe

§ 9. Ustalenia stawek procentowych w trybie art. 36 ust. 4 cytowanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Urzędu Gminy w Elku z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25% w odniesieniu do wszystkich działek.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elku.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 12. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Elku.

URZĄD GMINY

ul. Armii Krajowej 2
14-100 Elku
REGON 000531208 NIP 548 10 04 317

PODINSPEKTOR

Superslewi
mgr Marek Superslewi

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Mirosław Świdzki
Mirosław Świdzki

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVIII/235/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 25 stycznia 2008r.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Woszczele obejmującym grunty o numerach ewidencyjnych 162/2 i 180/4, 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., a w szczególności uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26 października 2007r.
- W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Woszczele obejmującym grunty o numerach ewidencyjnych 162/2 i 180/4 (tj. od dnia 30.10.2007 r. do dnia 29.11.2007 r.) oraz w terminie do dnia 13.12.2007 r. (14 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Woszczele obejmującym grunty o numerach ewidencyjnych 162/2 i 180/4, 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

Mirosław Świdziński

URZĄD GMINY
10-200 ELK
ul. Armii Krajowej 3
tel./fax 01 871 030-333 10 44 27
REGON 006534200 142 344 16 02 577

Za zgodność z oryginałem

PODINSPEKTOR
Supiński
mgr Marcin Supiński