

UCHWAŁA NR XIV/102/2007
RADY GMINY ELK
z dnia 25 maja 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Woszczele, Gmina Elk

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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) i art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 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, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Woszczele, Gmina Elk, obejmującego działki o nr ewid. 377/43, 377/47, 377/48, 377/49, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/15, 201/16, 201/17 i 201/18, oraz część działki nr ewid. 201/13, o ogólnej 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 XLIV/445/2006 Rady Gminy Elk z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Elk i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Woszczele, obejmującego działkę nr 201.

§ 3. Niniejszy plan miejscowy jest zgodny 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.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty budowlane, drogi i grunty rolne klasy VI, o łącznej powierzchni 1,2 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

§ 5. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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 Elckiego.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **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.

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,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) 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 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.),
- 2) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne, właściwe dla podstawowego przeznaczenia danego terenu, którym w przypadku niniejszego planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 3) 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.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN i 3MN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z ogrodami przydomowymi oraz ich zapleczem: budynki gospodarcze, garażowe, dojazdy, miejsca parkingowe itp.

§ 11. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów budowlanych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN i 3MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących (w tym z pomieszczeniami garażowymi), z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych w głębi działek,
 - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - c) szerokość elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, od strony frontu działki, uzależniona jest od szerokości działek budowlanych i konieczności zachowania wymaganych prawem odległości od granic działek sąsiednich,
 - d) 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 – 6 m,
 - e) dachy budynków projektowanych dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - f) układ głównych kalenic dachowych dla projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - w kwartałach 2MN i 3MN: w przybliżeniu równoległy do pasa drogowego drogi 4KDW,
 - w kwartale 1MN, dla działek przylegających do drogi 4KDW: w przybliżeniu prostopadły do pasa drogowego,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej w kwartale MN - maksymalny 0,30,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,

- 5) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 6) kosztem terenu w kwartale 2MN dopuszcza się poszerzenie o maksymalnie 2 m pasa drogowego drogi oznaczonej działką nr 212/3, bez konieczności zmiany planu,
- 7) w kwartale 3MN od strony obszaru kolejowego, istnieje konieczność realizacji zieleni izolacyjnej,
- 8) w projektowanych budynkach mieszkalnych, ze względu na sąsiedztwo obszaru kolejowego, należy stosować materiały budowlane o wysokiej izolacyjności akustycznej.

§ 13. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4KDW:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) droga urządzona w formie ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5 m,
- 3) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej 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,
- 2) plan miejscowy ze względu na różny stan władania nieruchomościami, sankcjonuje istniejący podział geodezyjny terenu,
- 3) w przypadku połączenia działek i ich nowym podziale obowiązują następujące warunki podziału:
 - a) minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 600 m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – 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,
- 6) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 15. 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 stosowania płaskich dachów.

4. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.

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

7. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
- 2) zaleca się ogrodzenia ażurowe,
- 3) maksymalna wysokość nowych ogrodzeń od strony drogi wewnętrznej 1,5 m, licząc od poziomu terenu.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Olsztynie.

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

- 1) Cały obszar objęty planem należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

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

§ 18. 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

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

4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

5. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadków stałych np. w kontenerach z wywozem na wysypisko gminne.

6. 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

§ 19. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

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

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

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 4KDW i drogi położone poza obszarem objętym planem.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w kwartałach 1MN, 2MN i 3 MN, przyjmując min. dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje tymczasowo z istniejących i projektowanych w granicach działek budowlanych lokalnych ujęć wód podziemnych; docelowo z projektowanego wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować w pasie drogowym drogi wewnętrznej 4KDW.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się tymczasowo do istniejących i projektowanych szczelnych ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni; docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu w pasie drogowych drogi wewnętrznych 4KDW.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. 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.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w pasie drogowym drogi wewnętrznej 4KDW. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

9. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu.

10. Zakłada się, że 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

§ 21. 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

§ 22. 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. Istnieje możliwość łączenia działek i ich podziału na zasadach określonych w planie

Rozdział 10

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

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

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 24. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25. 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

§ 26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 3 %.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

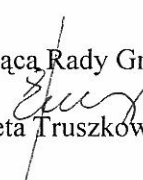
§ 27. Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującej, w części odnoszącej się do objętego nim terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Woszczele, obejmującego działkę nr 201, uchwalonego uchwałą Nr XX/104/96 Rady Gminy Elk z dnia 25 października 1996 r., ogłoszoną w Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 79, poz. 249 z 1996 r.

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

§ 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 Elk.

Przewodnicząca Rady Gminy Elk


Elżbieta Truszkowska

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

URZĄD GMINY
19-300 ELK
ul. Armii Krajowej 3
tel./fax 010-37-02, centr. 610-44-37

INSPEKTOR

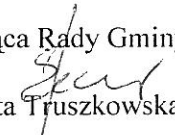
Teresa Suchowska



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIV/102/2007
Rady Gminy Elk
z dnia 25 maja 2007 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Woszczele, 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 Woszczele, Gmina Elk (tj. od dnia 20.03.2007 r. do dnia 18.04.2007 r.) oraz w terminie do dnia 7.05.2007 r. (19 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Woszczele, 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Elk


Elżbieta Truszkowska