

UCHWAŁA Nr XXVIII/252/2005

Rady Gminy Elk

z dnia 31 marca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi CHRUSCIELE,
obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 1/2, 1/3, 2, 3/1, 3/3, 3/4 i 5/2.

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 Elk stanowi co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar gruntów wymieniony na wstępie o łącznej powierzchni 3,29 ha z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Przedmiot, zakres i granice terenów objętych planem określono na podstawie uchwał Rady Gminy Elk: Nr XI/78/2003 z dnia 29 września 2003 r. oraz Nr XVII/142/2004 z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów 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 z zapisem w treści rozdziału 2, punkt 2.3.9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30.11.2001 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 Szarek.

§ 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 postulatyczny pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem, które odnoszą się do 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. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.

4. Dopuszcza się lokalizację usług handlowych, gastronomicznych lub rzemieślniczych nie uciążliwych dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego połączonych z budynkiem mieszkalnym lub jako wolnostojących, o ile pozwalają na to wymogi Prawa Budowlanego i innych przepisów szczególnych.

5. 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.

6. W architekturze, materiale i detalu projektowanej zabudowy należy uwzględniać tradycje budownictwa w regionie mazurskim, w tym nachylenie głównych połaci dachowych pod kątem 40° do 50° oraz ich pokrycia dachówka ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach pochodnych od czerwieni.

7. W ewentualnych ogrodzeniach poszczególnych posesji od strony dróg należy wykluczyć siatkę drucianą i drut kolczasty. Wysokość ogrodzeń winna komponować się z architekturą budynków mieszkalnych i otaczającym krajobrazem.

8. 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

9. Do czasu zainwestowania terenów według ustaleń planu użytki rolne powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 3. Ustalenia dla terenów wyróżnionych w planie

Pozycja	Treść ustaleń
1 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące budynki mogą być adoptowane na cele rekreacyjne z wyjątkiem przeznaczonych do rozbiórki położonych w ustalonej planem strefie ochronnej jeziora. Uwidocznione na rysunku planu kierunki kalenic dachowych należy traktować obligatoryjnie dla głównego ich układu przy dachach dwu lub wielospadowych.
2 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z uwarunkowaniami zapisanymi w § 2 niniejszej uchwały.
3 NO	Teren do zarezerwowania na konieczną lokalizację przepompowni ścieków dla planowanej w perspektywie przez gminę i wspólnotę użytkowników działek kanalizację sanitarną.
4 ZP	Teren położony w strefie ochronnej jeziora Szarek jako biologicznie czynny do wykorzystania na cele zieleni urządzonej w tym sady, uprawy warzywniczo-ogrodnicze oraz funkcja rekreacyjna towarzysząca mieszkalnictwu. Zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy.
01 KD	Istniejąca nieurządzonej droga gminna o szerokościach 4,0 – 5,0 m wymagająca utwardzenia i poszerzenia do szerokości w liniach rozgraniczających do minimum 7,0 m (5,0m jezdni i 2,0 m pas pieszy) kosztem działek przyległych do niej od strony północnej przy jednostronnej zabudowie przyległego terenu od strony zachodniej i północnej. W perspektywie, w przypadku przeznaczenia do zabudowy terenów po przeciwnych stronach tej drogi, powinna ona być poszerzona do 10,0 – 12,0 m.
02 KDW	Teren istniejącej drogi dojazdowej o szerokości 5,0 m o nawierzchni gruntowej w części oznaczonej na rysunku planu stanowiącej wspólnotę własnościową użytkowników działek do niej przyległych. Wymaga poszerzenia do 7,0 m (jezdni 5,0 m i pas ruchu pieszego 2 m) oraz wykonania placzku nawrotowego o wymiarach 12,5 x 12,5 m kosztem terenu działek o numerach: 3/3 i 3/4.
03 KD	Fragment istniejącej gminnej drogi dojazdowej o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających jako ciąg pieszojezdny. Na jej zakończeniu należy wykonać placzyk nawrotowy o wymiarach 12,5 x 12, m kosztem terenu działki nr 1/3.

§ 4. Ustalenia w zakresie planowanej infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

1. Zaopatrzenie w wodę docelowo z istniejącego nieopodal wodociągu komunalnego. Tymczasowo dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć na poszczególnych działkach pod warunkiem stwierdzenia jej przydatności do celów spożywczych i gospodarczych.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do planowanego przez gminę kolektora sanitarnego przebiegającego przez wieś Chruściele, przy partycypacji w kosztach budowy odcinka kanalizacji do tego kolektora przez właścicieli i użytkowników działek do niego podłączanych. Tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w ekologicznych, szczelnych zbiornikach na poszczególnych działkach z okresowym wywożeniem nieczystości do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Elckiej.

3. Z chwilą wybudowania wodociągu i kanalizacji, o których mowa wyżej w ust. 1 i 2 podłączenie wszystkich nieruchomości do tego uzbrojenia technicznego będzie obowiązkowe.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Białymstoku – Rejon w Elku.

5. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telefonicznej na warunkach, które określi właściwy terenowo Zakład Telekomunikacji Polskiej S.A.

6. W przypadku konieczności budowy innych sieciowych urządzeń technicznych – nie będzie to wymagało zmiany niniejszego planu.

7. Dostępność do wydzielonych działek w obszarze objętym planem z terenu istniejących dróg wyszczególnionych w § 3 poz. 01, 02, 03 niniejszej uchwały.

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i rolnictwa.

1. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzane będą do gruntu poprzez tereny biologicznie czynne, których wielkość kształtować się będzie w granicach od 80 do 90% arealu działki, w zależności od jej powierzchni.

2. Poza połaciami dachów ograniczyć należy do minimum powierzchnie nawierzchni utwardzonych na poszczególnych działkach a ponadto stosować należy nawierzchnie umożliwiające przepuszczalność wód opadowych do gruntu. Wyklucza się nawierzchnie utwardzone z obszaru działek położonych na spadkach terenu w kierunku brzegu jeziora Szarek.

3. Ustala się strefę ochronną dla jeziora Szarek w linii wskazanej na rysunku planu, która stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do linii brzegowej jeziora. Wynosi ona minimum 35 m od istniejącej adaptowanej zabudowy do minimum 50 m w obszarze działek pozostałych.

4. Istniejące budynki, które znalazły się w strefie ochronnej jeziora winny być rozebrane.

5. Zabrania się zmiany w naturalnej rzeźbie terenu.

6. Odpady stałe należy gromadzić w odpowiednich szczelnych pojemnikach na poszczególnych posesjach skąd jak najszybciej należy je wywozić na gminne wysypisko w Siedliskach.

7. Zabrania się wycinania starodrzewu oraz intensywnego zadrzewienia istniejącego w strefie ochronnej jeziora.

8. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne. Zakazuje się stosowania paliw węglowodorkowych.

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

10. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem 0,49 ha gruntów klasy R III b położonych w obszarze działek o numerach: 1/3, 2 i 3/1 pod warunkiem zachowania pozostałego gruntu tej klasy w jednym kompleksie.

11. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem ok. 0,60 ha użytków rolnych klasy IV z terenu działek o numerach: 1/3, 2, 3/1, 3/3, 3/4 i 5/2.

12. Przy zagospodarowywaniu poszczególnych działek dążyć należy aby grunty nie przewidziane bezpośrednio pod zabudowę lub utwardzenie w maksymalnym stopniu pozostawały biologicznie czynne.

13. Tereny przeznaczone do wykorzystania na funkcje określone w ustaleniach planu tymczasowo powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

§ 6. Ustalenia końcowe.

1. W przypadku zbywania nieruchomości właściciel gruntów zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Urzędu Gminy w Elk 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.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Korotyś

LA ISKONOSĆ I DRYWIALEM

URZĄD GMINY

19-300 ELK

ul. Armii Krajowej 3

tel./fax (0-87) 610-37-62, 610-44-37

REGON 000531298 NIP 048-10-04-517

INSPEKTOR

Grażyna Januszko-Birula

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/252/2005
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 okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 1/2, 1/3, 2, 3/1, 3/3, 3/4, 5/2 do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia do 15 lutego 2005 r. oraz w czasie następnych 15 dni nie wniesiono do niego uwag.
3. Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera zapisy o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Stosownie do oświadczenia złożonego przez właścicieli terenów objętych planem będą oni partycypować w kosztach przyszłego uzbrojenia w sieć kanalizacyjną.

Przewodniczący Rady Gminy Elk


Dariusz Kortys

ZŁOŻONE Z ORYGINAŁEM

URZĄD GMINY
19-300 ELK
ul. Armii Krajowej 3
tel/fax (0-87) 610-37-62, 610-44-37
REGON 000021298 NIP 848-10-04-517

INSPEKTOR
Grażyna Janiszko-Birula
