

UCHWAŁA Nr XXIX/ 265 / 2005
Rady Gminy Ełk
z dnia 29 kwietnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi CHRUŚCIELE, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych od 105/7 do 105/12

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80 poz. 717/, oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku 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 uchwała co następuje :

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar gruntów wymieniony na wstępie o łącznej powierzchni 1,2045 ha z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Przedmiot, zakres i granice terenów objętych planem określono na podstawie uchwały Rady Gminy Ełk Nr XI/78/2003 z dnia 29 września 2003 roku 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 30.11.2001 r.

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

- 1/ granice obszaru objętego planem,
- 2/ sposób użytkowania terenu,
- 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.

§ 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się tylko 3 działki budowlane na gruntach o numerach ewidencyjnych: 105/7, 105/8, i 105/9 z prawem zabudowy wyłącznie w przestrzeni pomiędzy terenem drogi powiatowej nr 328 a granicą strefy ochronnej uwidocznionej na rysunku planu, która stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku jeziora Ełk.

2. Działki gruntu o numerach ewidencyjnych 105/10, 105/11 i 105/112 wynikające z wcześniej dokonanego podziału geodezyjnego, położone prawie całkowicie na gruntach o glebach pochodzenia organicznego i bez dostępu do drogi dojazdowej powinny być scalone z przylegającymi do nich działkami budowlanymi.
3. Proponowane na rysunku planu usytuowanie projektowanej zabudowy ma charakter postulatywny 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 a także ewentualnych części usługowych usytuowanych od strony drogi.
4. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.
5. Dopuszcza się lokalizację usług, handlu i gastronomii wewnątrz budynków mieszkalnych lub jako dobudowanych do nich nie uciążliwych dla mieszkańców w sąsiedztwie oraz nie degradujących środowiska przyrodniczego o ile nie będą kolidowały z warunkami technicznymi Prawa Budowlanego.
6. 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.
7. W architekturze, materiale i detalu projektowanej zabudowy należy uwzględnić tradycje budownictwa w regionie mazurskim, w tym nachylenie głównych połaci dachowych pod kątem 45° oraz ich pokrycia dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach pochodnych od czerwieni.
8. 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.
9. 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 roku 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.
10. Do czasu zainwestowania terenów według ustaleń planu wykorzystanie gruntów leśnych powinno pozostać tymczasowo w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 3. Ustalenia dla terenu wyróżnionego w planie.

1MN – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy od 1 do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów o nachyleniu około 45° krytych dachówką ceramiczną lub materiałem do niej podobnym. Poziom parteru budynków na wysokości najwyżej 0,80 m

nad poziom przyległego terenu. Dostępność do działek z istniejącej drogi powiatowej nr 328, do której wszystkie 3 wyznaczone planem działki przylegają. Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 20,0 m od istniejącej krawędzi jezdni w przyległej drodze Ełk – Szarejki. Ewentualna funkcja usługowa posesji wymagająca przekroczenia w/w linii jest dopuszczalna za zgodą Powiatowego Zarządu Dróg. Wskaźnik zabudowy wyznaczonych terenów mieszkaniowych przyjmuje się jako $W=0,75$.

§ 4. Ustalenia w zakresie planowanej infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z realizowanego wodociągu komunalnego na warunkach wydanych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Ełku.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do planowanego przez gminę kolektora sanitarnego przebiegającego przez wieś Chruściele. Tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w ekologicznych, szczelnych zbiornikach na poszczególnych działkach.
3. Z chwilą wybudowania wodociągu i kanalizacji, o których mowa wyżej w ust. 1 i 2 połączenie wszystkich nieruchomości do tego uzbrojenia technicznego będzie obowiązkowe.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Białymstoku – Rejon w Ełku.
5. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telefonicznej na warunkach, które określi właściwy terenowo Zakład Telekomunikacji Polskiej S.A.

§ 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 70 do 80 % areału działki, w zależności od jej powierzchni. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych z nawierzchni utwardzonych wprost do jeziora Ełk.
2. Poza połączeniami dachów ograniczyć należy do minimum powierzchnie nawierzchni utwardzonych na poszczególnych działkach a ponadto stosować należy nawierzchnie umożliwiające przepuszczalność wód opadowych do gruntu.
3. Ustala się 90 metrową strefę ochronną dla jeziora Ełk w linii wskazanej na rysunku planu, która stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do linii brzegowej jeziora.
4. Zabrania się zmiany w naturalnej rzeźbie terenu.
5. Zabrania się wycinania starodrzewu w strefie przybrzeżnej jeziora oraz drzewostanu leśnego istniejącego poza wolnymi przestrzeniami, w których będzie realizowana zabudowa mieszkalna.
6. Przeznacza się na cele nieleśne terenu o powierzchni 0,28 ha zgodnie z decyzją Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr _____ z dnia _____ z warunkiem usytuowania projektowanych budynków w enklawach nie zadrzewionych.
7. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne. Zakazuje się stosowania paliw węglowych.

8. Odpady stałe mogą być gromadzone w odpowiednich szczelnych pojemnikach na poszczególnych posesjach skąd jak najszybciej należy je wywozić na gminne wysypisko w Siedliskach.
9. Stosownie do wymogów prawa wodnego wzdłuż linii brzegowej jeziora Ełk należy bezwzględnie pozostawić nie ogrodzony pas gruntu o szerokości minimum 150 m jako teren ogólnodostępny.
10. Przy zagospodarowaniu poszczególnych działek dążyć należy, aby grunty nie przewidziane bezpośrednio pod zabudowę lub utwardzenie w maksymalnym stopniu pozostawały biologicznie czynne.

§ 6. Stwierdza się zgodność projektowanego zagospodarowania terenów w obszarze objętym niniejszym planem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Ełk Nr XXXII/2007/2001 z dnia 30.11.2001 r.

§ 7. W oświadczeniu Wójta Gminy Ełk stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały zawarte są stwierdzenia dotyczące :

- 1/ zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk,
- 2/ braku uwag i zastrzeżeń do projektu niniejszego mpzp,
- 3/ realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 8. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostaje ustalona w wysokości 3%

§ 9. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Gminy Ełk.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Dariusz Kordys

ZA ZGODNOŚCIĄ I OŚWIADCZENIEM

URZĄD GMINY

19-300 EŁK

INSPEKTOR

ul. Armii Krajowej 3

tel./fax 610-37-62, centr 610-44-30

Crażyna Januszko-Birula

Grzegorz E. Kott
radca prawny
B1/S/104

Oświadczenie

1. Niniejszym oświadczani, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele obejmujący grunty o nr geodezyjnych od 105/7 do 105/12 jest zgodny z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ełk” uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r. z późn. zmianami.
2. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28 października do 19 listopada 2004 r. oraz w terminie do 7 grudnia 2004 r. (17 dni po okresie wyłożenia) do publicznego wglądu nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w w/w projekcie planu.
3. Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera zapisy o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Dotyczy to planowanego w perspektywie podłączenia terenu objętego planem do systemu komunalnej kanalizacji sanitarnej i w części wodociągowej. Według prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu bilans wydatków na wyżej wymienione cele i dochodów własnych jest korzystny dla finansów gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk


Dariusz Kordyś