

UCHWAŁA NR IV/20/2003
RADY GMINY ELK
z dnia 28 stycznia 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, gmina Elk, obejmującego grunty o numerach geodezyjnych 30, 31, 35, 25/2 położone nad Jeziorem Szarek.

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 i Nr 153, poz. 1271), art.10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80 poz. 505 i Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 81, poz. 875 i Nr 100 poz. 1085) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, gmina Elk, obejmujący grunty o numerach geodezyjnych 30, 31, 35, 25/2 położone nad Jeziorem Szarek, o powierzchni 5,62 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Przedmiot, zakres i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XXXVIII/241/2002 Rady Gminy Elk z dnia 28 maja 2002 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Elk i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego miasta Elk, na obszarze położonym we wsi Chruściele, gmina Elk obejmującym grunty o nr 30, 31, 35, 25/2.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3

1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne łącznie 1,59 ha gruntów rolnych, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, stanowiących działkę o numerze geodezyjnym 31 i w części działkę o numerze geodezyjnym 30, o następującej strukturze: R VIz – 0,05 ha, Ł V – 0,58 ha, N – 0,74 ha, Lz V – 0,01 ha, Lz VI – 0,03 ha.
2. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR-NR-6112/46/02 z dnia 21 sierpnia 2002 roku, przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,60 ha gruntów leśnych położonych w granicach działek o nr geod. 25/2 i 30 o następującej strukturze: Ls V – 0,60 ha.
3. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR-NR-7711-1/89/02 z dnia 30 sierpnia 2002 roku, przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 2,68 ha gruntów rolnych klasy V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego oraz torfowisk, położonych w granicach działek o nr geod. 30, 31 o następującej strukturze: Lz VI – 0,73 ha, Ł V – 0,01 ha, torfowiska – 1,94 ha.

§ 4

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ustanowienie przestrzennych form ochrony środowiska przyrodniczego i określenie warunków jego wykorzystania.

2. Przeznaczenie terenów leśnych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług opiekuńczych, turystycznych.
3. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.
4. Ustalenie zasad zagospodarowania terenów, przyjmując rozwiązania minimalizujące ich wpływ na środowisko.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. **Tereny dojazdów i parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.
2. **Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.
3. **Tereny zieleni parkowej i rekreacji z terenem wód otwartych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**.
4. **Tereny lasów i parków leśnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
5. **Tereny urządzeń technicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **TT**.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – orientacyjne,
 - d) granica strefy ochronnej Jeziora Szarek,
 - e) sposób użytkowania terenu.
2. Przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być zmieniony lub uściślony w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami urbanistycznymi, zgodnie z ideą planu, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Przedstawione na rysunku planu usytuowanie projektowanego budynku, zjazdów i parkingów ma charakter postulatyczny.
4. Granica strefy ochronnej Jeziora Szarek jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy realizowanej w kwartale 3MU.

§ 7

Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 8

1. Teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Ełckie” zgodnie z rozporządzeniem nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 roku w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz.Urz.Woj.Suwalskiego Nr 36, poz.194).
2. Na terenie objętym planem, zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.
3. Ustala się strefę ochronną Jeziora Szarek, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:
 - 1) wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem: zbiornika wodnego, przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym,
 - 2) wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych nie związanych z realizacją inwestycji jw.,
 - 3) wycięcia drzewostanów poza przypadkami uzasadnionymi,
 - 4) niszczenia linii brzegowej jeziora.
4. Na terenie objętym planem, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu województwa warmińsko-mazurskiego (Dz.Urz.Woj.Warmińsko-Mazurskiego Nr 87, poz. 1272) zakazuje się:
 - 1) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

- 2) lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 3) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ścieków,
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona, przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- 5) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- 7) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- 8) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- 9) umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tartłisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj,
- 10) wypalania roślinności,
- 11) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym.

Rozdział 3 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Realizację zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się z projektowanej podziemnej linii kablowej nn w nawiązaniu do istniejącego złącza kablowego, zlokalizowanego przy granicy działki nr geod. 170/7.

2. Zaopatrzenie w wodę.

Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się z wodociągu gminnego Ø 50 poprzez projektowane przyłącze wodociągowe. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów ppoż. przewiduje się z projektowanego zbiornika wód otwartych.

3. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.

Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Etckiej. Inna niż ww. lokalizacja oczyszczalni ścieków nie powoduje konieczności zmiany planu.

4. Odprowadzenie wód opadowych.

Przewiduje się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło.

Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

6. Sieci telekomunikacyjne.

Przewiduje się rozbudowę sieci przez ułożenie nowych przewodów zgodnie z potrzebami.

7. Zasady usuwania stałych odpadów komunalnych.

Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych nadal będzie wysypisko komunalne w Siedliskach koło Etku.

Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

8. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione elementów uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

§ 10

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o:

- 1) drogę gminną, położoną poza terenem opracowania,
- 2) drogę wewnętrzną z parkingami, oznaczoną symbolem 6KD, która w przypadku realizacji usług opiekuńczych w kwartale 3MU musi spełniać wymagania drogi pożarowej,
- 3) ciągi piesze.

Rozdział 4 Ustalenia dotyczące obszarów wyróżnionych w planie

§ 11

1. Ustala się tereny zieleni parkowej i rekreacji z terenem wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZR.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) teren o funkcji ochronnej i rekreacyjnej, związanej z wypoczynkiem nad wodą,
 - 2) realizacja rekreacyjnego zbiornika wód otwartych zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym oraz wykonanie stanowiska czerpania wody do celów ppoż.,
 - 3) przy realizacji zbiornika wodnego należy zachować odległość minimum 4 m od krawędzi skarpy rowu łączącego Jezioro Szarek z Jeziorem Elckim,
 - 4) ze względu na podmokły teren odległość zbiornika od rowu winna być szczegółowo zaprojektowana przez projektanta,
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, służących rekreacji i utrzymaniu porządku, takich jak: ogrodzenia, ławki, plac zabaw dla dzieci, miejsca grilowania itp.,
 - 6) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych,
 - 7) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z ogólnodostępnym kąpieliskiem i przystanią wodną pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
 - 8) dla terenów położonych w strefie ochronnej Jeziora Szarek obowiązują ustalenia zawarte w § 8, ust.3.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji siłowni wiatrowej. Wskazuje się na trudne warunki posadowienia budowli. Lokalizacja siłowni wiatrowej winna uwzględniać między innymi przebieg linii napowietrznej SN, być ustalona poza granicami występowania gruntów chronionych (gleby torfowe i murszowo-torfowe) oraz posiadać uzgodnienia właściwych organów. Postulowana lokalizacja siłowni wiatrowej została oznaczona na rysunku planu.

§ 12

1. Ustala się tereny lasów i parków leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **2ZL** i **4 ZL**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - teren o funkcji ochronnej,
 - kwartał 2ZL predysponowany w części do zalesienia,
 - zasady zagospodarowania terenu regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.

§ 13

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **3MU**.
2. Rodzaj projektowanych usług: turystyczne (np. pensjonat, hotel, dom wypoczynkowy), opiekuńcze (np. dom rencistów),
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki należy lokalizować zachowując nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - 2) granica strefy ochronnej Jeziora Szarek jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) dachy wysokie, dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 50° ,
 - 3) preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
 - 4) zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno itp.
 - 5) zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

§ 14

1. Ustala się tereny urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **5TT**.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu: realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i rekreacyjnych (budynki i budowle techniczne takie jak: przepompownia ścieków, uzbrojenie terenu, itp.).

§ 15

1. Ustala się tereny dojazdów i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **6KD**.
2. Droga wewnętrzna przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.
3. Minimalna szerokość pasa drogowego 5,0 m.
4. W przypadku realizacji usług opiekuńczych w kwartale 3MU droga musi posiadać parametry drogi pożarowej z placem nawrotowym o wymiarach min. 20m x 20m w kwartale 3MU.

5. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów, wynikających z potrzeb obsługi terenów przyległych.
6. Dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§ 16

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu alternatywnie w wysokości:

5 % - dla całego terenu opracowania w przypadku realizacji usług opiekuńczych,

30% - dla całego terenu opracowania w przypadku realizacji innych funkcji określonych planem.

§ 17

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Elku z dnia 20 listopada 1986 roku w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Elk (Dz.Urz. Woj. Suw. Nr 1, poz. 7 z 1987 r.) ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Elk Nr XII/56/91 z dnia 19 grudnia 1991 roku (Dz.Urz. Woj. Suw. Nr 3, poz. 17 z 1992 r.).

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.



Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Kondyś

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

URZĄD GMINY

19-300 ELK

ul. Armii Krajowej 3

tel/fax 510-07-82, centr 510-44-97

INSPEKTOR

Grażyna Januszek-Birula

Ogłoszono w Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 46
poz. 617 z 07-04-2003 r.