

UCHWAŁA Nr. XL/347/2008

Rady Gminy Elk

z dnia 26 WRZEŚNIA 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych 44/1, 44/2 i 45 w obrębie wsi Chruściele

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. 717, 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, Nr 175, poz. 1457; oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337); 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. 717; 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 i Nr 225, poz. 1635) oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) 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 1997r. Dz. U. Nr 60, poz. 370) Rada Gminy Elk po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30.10.2001 r. z późniejszymi zmianami, w tym z Uchwałą Nr XXII/176/2007 z dnia 26.10.2007 r. stanowi co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chruściele obejmującego teren działek o numerach ewidencyjnych 44/1, 44/2 i 45 o łącznej powierzchni 0.9043 ha.

2. Przedmiot i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XLIV/441/2006 Rady Gminy Elk z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wymienione na wstępie działki.

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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania - stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacji indywidualnej;
- 2) ustalenie terenu pod ogólnodostępną plażę i kąpielisko;
- 3) racjonalne wykorzystanie terenów oraz zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie zabudowy i funkcjonalną do niej dostępność;
- 4) ustalenie standardów ochrony środowiska adekwatnie do przyjętych w planie funkcji i położenia terenów.

4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) ustalenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z ewentualną funkcją obsługi ruchu turystycznego;
- 2) racjonalne wykorzystanie terenów oraz zabezpieczenie ładu przestrzennego przez właściwe kształtowanie zabudowy i funkcjonalną do niej dostępność;
- 3) przeznaczenie części użytków leśnych stanowiących własność prywatną na cele nieleśne;
- 4) ustalenie standardów ochrony środowiska adekwatnie do przyjętych w planie funkcji i położenia terenu.

Rozdział 2 Ustalenia 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) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle określone;
- 4) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu.

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. Granice projektowanego podziału gruntu nr 44/2 na dwie działki budowlane traktuje się jako orientacyjne z możliwością korekty w trakcie wtórnego podziału geodezyjnego pod warunkiem, że szerokość działki nie może być mniejsza, niż 25,0m.

4. Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą czolowego 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. Uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków należy traktować jako zalecenie. Dopuszcza się cofnięcie budynków w kierunku północnym w stosunku do ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zachowania istniejącego starodrzewu.

6. Wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje nadziemne w tym ewentualne poddasze użytkowe lub mansarda pod połączeniami dwu lub wielospadowych dachów przy założeniu, że poziom parteru nie może przekraczać 0,80 m w stosunku do poziomu przyległego terenu.

7. Nachylenie połączy dachowych w granicach 35 do 50°. Pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem do niej podobnym.

8. Dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe, lecz z jednym budynkiem mieszkalnym.

9. Zaleca się, aby w architekturze i konstrukcji oraz detalu architektonicznym i materiałach budowlanych projektowanych budynków wyrażać tradycje budownictwa w regionie mazurskim.

10. Wyklucza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych. Ewentualne potrzeby gospodarcze i garażowe realizować należy w budynkach zblokowanych z częścią mieszkalną.

11. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów według ustaleń planu, istniejące użytki rolne i leśne pozostaną w dotychczasowym sposobie użytkowania.

§ 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie.

Nr pozycji	Szczegółowe ustalenia
1 MN/UT	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualną uzupełniającą funkcją obsługi ruchu turystycznego. W obrębie parcel występują prywatne użytki leśne, z których część wyodrębniono w kontur oznaczony jako 3 ZL, z zakazem zabudowy. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 4 KDW oraz 25 m wzdłuż nie podlegających wyłączeniu z użytkowania leśnego użytków leśnych – licząc od linii rozgraniczającej wyżej wymienionej drogi. Część terenu działek stanowiących użytki leśne przeznacza się na nieleśne z prawem zabudowy w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Należy przestrzegać uwarunkowań realizacyjnych ustalonych w § 2 niniejszej Uchwały.
2 MN/UT	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualną funkcją obsługi ruchu turystycznego. Uwarunkowania realizacyjne według ustaleń określonych w § 2 ust. 2 do 11. Nieprzekraczalne linie zabudowy: minimum 20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej; 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 5 KD oraz minimum 10 m od istniejącej krawędzi kanału wodnego łączącego jeziora: Eik i Szarek z obowiązkiem pozostawienia wzdłuż niego nie zagrodzonego pasa terenu o szerokości minimum 1,50 m. W zagospodarowaniu działek należy wykluczyć jakąkolwiek działalność mogącą spowodować zanieczyszczenie lub degradację kanału, w tym należy wykluczyć zrzut ścieków opadowych spływających z ewentualnych utwardzonych nawierzchni parkingów.
3 ZL	Część terenów leśnych z obszaru działek w konturze 1 MN/UT pozostająca w naturalnym użytkowaniu leśnym bez prawa do jakiegokolwiek zabudowy i urządzeń budowlanych. Może pozostać w granicach poszczególnych nieruchomości jako zieleń naturalna podlegająca ochronie przed dewastacją. Zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych.
4 KDW	Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o funkcji pieszo-jezdnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m w tym jezdnia minimum 5,0 m i obustronne opaski z płyt chodnikowych. Na ustabilizowanym gruncie (podłożu) nawierzchnia żwirowa. Na zakończeniu drogi placyk nawrotowy o wymiarach 12,5 x 12,5 m z opaskami z płyt chodnikowych wokół.
5 KD	Istniejąca nieurządzona droga gminna o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się wykonanie nawierzchni żwirowej na ustabilizowanym podłożu.
6 WS	Istniejący kanał wodny łączący jeziora: Eik i Szarek znajdujący się poza granicami terenu objętego planem.
7 KD	Teren istniejącej drogi powiatowej Nr 1864 N Eik – Szarek o twardej nawierzchni – położony poza granicami obszaru objętego niniejszym planem. Wykonanie zjazdu z tej drogi na drogę gminną oznaczona jako 5 KD w związku z lokalizacją zabudowy z niej dostępnej wymaga decyzji Powiatowego Zarządu Dróg w Eiku.

Rozdział 3 Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 4. 1. Dostępność do wyznaczonych niniejszą Uchwałą terenów budowlanych z istniejącej drogi powiatowej Nr 1864 N oznaczonej jako 7 KD poprzez istniejącą drogę gminną oznaczoną jako 5 KD oraz wewnętrzną drogę dojazdową pieszojezdną.

2. Parametry istniejących dróg i projektowanej drogi wewnętrznej ustalono w § 3, poz. 4 KDW, 5 KD.

3. Potrzeby w zakresie parkowania pojazdów mechanicznych właściciele poszczególnych nieruchomości zabezpieczą we własnym zakresie, przyjmując co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowe wynikające z potrzeb w przypadku świadczenia usług turystycznych.

Rozdział 4 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego na odcinku Chruściele – Elk.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanego do budowy kolektora gminnej kanalizacji sanitarnej w oparciu o projekt techniczny uwzględniający ewentualną przepompownię ścieków. Tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, ekologicznych zbiornikach na poszczególnych działkach z okresowym wywozem nieczystości do zlewni przy przepompowni ścieków istniejącej w rejonie ul. Kolejowej w Elku. Z chwilą oddania do użytku gminnej kanalizacji sanitarnej – podłączenie wszystkich objętych planem nieruchomości do tej kanalizacji ustala się jako obowiązkowe.

3. Wody opadowe i ścieki z powierzchni utwardzonych w obrębie działek budowlanych w sposób naturalny odprowadzane będą do gruntu terenów biologicznie czynnych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej we wsi sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach, które ustalać będzie dla poszczególnych inwestorów Rejon Energetyczny w Elku.

5. Ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowo Zakład Telekomunikacji TP S.A.

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 5 Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 6. 1. W obszarze objętym planem zakazuje się jakiegokolwiek działalności mogącej mieć wpływ na zanieczyszczenie gleby terenów zielonych, powietrza atmosferycznego a także na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Zakazuje się utwardzania nawierzchni dróg w sposób nieekologiczny.

3. Zakazuje się wycinania starodrzewu w obszarze bezpośrednio przyległym do kanału wodnego opisanego w § 3 poz. 6 WS.

4. W celu ochrony krajobrazu należy tak sytuować zabudowę w konturach 1 MN/UT i 2 MN/UT aby w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa w obszarze użytków leśnych przeznaczonych na cele nieleśne.

5. Zabrania się wycinania drzew w obszarze lasu oznaczonego jako 3 ZL z wyjątkiem cięć sanitarnych.

6. Do ogrzewania mieszkań należy stosować wyłącznie systemy ekologiczne z wykluczeniem paliw węglowych.

7. Odpady stałe należy segregować i gromadzić w ruchomych zamykanych kontenerach na poszczególnych działkach i opróżniać okresowo z wywozem na wysypisko odpadów w Siedliskach.

8. Do ogrodzeń poszczególnych nieruchomości od strony dróg stosować takie materiały jak: kamień, klinkier, kształtki ceramiczne i drewno.

9. Stosownie do decyzji Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego znak: IG.OGR.6131-33/2008 z dnia 28.03.2008 r. przeznaczają się na cele nieleśne 0,225 ha lasu klasy Ls V.

10. Ponadto przeznaczają się na cele nierolnicze następujące grunty rolne: klasy Ps V 0,0805 ha, PS VI 0,0900 ha, oraz Lz V 0,0176.

11. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegające ochronie prawnej

Rozdział 6 Ustalenia w zakresie kształtowania krajobrazu i ład przestrzennego.

- § 7. 1. Zapewnienie ład przestrzennego powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.
2. Przestrzegać należy zasad dotyczących kształtowania zabudowy wyszczególnionych w Rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały.
3. Zakazuje się stosowania dachów płaskich lub o bardzo małych nachyleniach połaci.
4. Zakazuje się realizacji budynków z wysoko usytuowanym poziomem parteru, przekraczającym wysokość 0,80 m nad poziomem terenu.
5. Zakazuje się w konstrukcji i architekturze domów wprowadzania elementów obcych architekturze polskiej oraz przenoszenia budynków drewnianych z innych regionów Polski.

Rozdział 7 Ustalenia w zakresie parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów

- § 8. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 850 m² nie licząc części nieruchomości pozostawionej jako las bez prawa zabudowy (w konturze 3 ZL)
2. Maksymalną wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy ustala się na około 9,5 m.
3. Ustala się następujące procentowe wskaźniki zabudowy (W_x = stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) dla części budowlanej działek:
- 1) dla działek w konturach 1 MN/UT $W_x = 0,20$
- 2) dla działek w konturze 2 MN/UT $W_x = 15$ do 20
4. Ustala się wskaźnik przestrzeni biologicznie czynnej w obszarze działek budowlanych:
- 1) w konturze 1 MN/UT minimum 20%
- 2) w konturze 2 MN/UT minimum 40%
- Uwaga! Przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć część powierzchni działki trwale pokrytej roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, które pozostaną nie zabudowane i nie zakryte nawierzchniami budowlanymi.

Rozdział 8 Ustalenia końcowe

- § 9. Stawka procentowa 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 **30**.....%
- § 10. Niniejsza uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Elk.
- § 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.
- § 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Mirosław Świdorski



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XL/347/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 26 WRZEŚNIA 2008 r.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki o numerach geodezyjnych 44/1, 44/2 i 45 w obrębie wsi Chruściele, 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, w szczególności z Uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26.10.2007r.
5. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych 44/1, 44/2 i 45 w obrębie wsi Chruściele, gmina Elk (tj. od dnia 25.04.2008 r. do dnia 30.05.2008 r.) oraz w terminie do dnia 13.06.2008 r. (15 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki o numerach geodezyjnych 44/1, 44/2 i 45 w obrębie wsi Chruściele, 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.

Przewodniczący Rady Gminy Elk
Miroslaw Świdorski