

UCHWAŁA NR XXX/260/2008
RADY GMINY ELK
z dnia22. luty 2008 roku.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie Chrzanowo, 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 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, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2205 r. Nr 172, poz. 1441 i 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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. 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) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chrzanowo, Gmina Elk, obejmującego działki oznaczone nr ewid. 55/6, 55/7, 55/8, 55/10, 55/11, 159/1, 159/2, 159/3 oraz część działki nr 159/4, o ogólnej powierzchni ok. 2,62 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 VIII/48/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chrzanowo, Gmina Elk.

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RIVa – pow. 0,027 ha, RIVb - pow. 0,455 ha, RV – pow. 0,248 ha, PsV – pow. 1,527 ha, PsVI – pow. 0,242 ha, w – pow. 0,003 ha i dr – pow. 0,115 ha.

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

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 3) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**,

§ 6. 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,
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) 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.),
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji,

- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki trwale pokrytą roślinnością oraz wodami powierzchniowymi, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiącą nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczelnie utwardzonych,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji ochronnej w szczególności wód i krajobrazu Jeziora Sunowo oraz o funkcji rekreacyjnej.

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z ogrodami przydomowymi oraz ich zapleczem: budynki gospodarcze, garażowe, dojazdy, miejsca parkingowe.

§ 10. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4KDW, 5KDW i 6KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne, służące obsłudze terenów sąsiednich.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką wprowadzając gatunki rodzime, zachowując minimum 90% powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) wprowadza się obowiązek intensywnego zadrzewienia strefy przybrzeżnej Jeziora Sunowo,
- 3) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych i realizację urządzeń związanych z wypoczynkiem nad wodą, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym,
- 4) przewiduje się realizację urządzeń rekreacyjnych (np. place zabaw dla dzieci, miejsca grilowania itp.) z zakazem realizacji obiektów kubaturowych oraz z zakazem realizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją terenu,
- 5) zabrania się parkowania samochodów.

§ 12. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską i średnią, wprowadzając gatunki rodzime.

§ 13. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym z pomieszczeniami garażowymi) z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) budynki realizowane w zabudowie wolno stojącej; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach nr 55/8, 55/7, 55/10 i 55/11, której dopuszczenie wynika z aktualnej szerokości działek; dopuszcza się realizację budynków po granicy działek jw. pod warunkiem zachowania przepisów wynikających z obowiązujących przepisów prawa,
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej 4KDW, 5KDW i 6KDW,
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 5) 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 – 7 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 55^{\circ}$,
- 7) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni ogólnej działki (np. położonej jednocześnie w kwartałach 1ZP i 3MN, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu) maksymalnie 0,20,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki.

§ 14. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW:

- 1) droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 1) włączenie drogi wewnętrznej do drogi gminnej w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego – 10 m,
- 3) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
 - a) jezdni o szerokości minimum 5,0 m,
 - b) chodnika o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy planowanego pasa drogowego.

§ 15. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDW i 6KDW:

- 1) droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5 m, urządzona w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- 2) w wyznaczonym pasie drogowym dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości dla całego terenu objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, odpowiednio poprzez drogę wewnętrzną 4KDW, 5KDW lub 6KDW,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 1MN) – 1000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 20m,
- 4) wydzielenie terenu ZP, 4KDW, 5KDW i 6KDW planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako „linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - postulowane” z dopuszczeniem korekt, wynikających w szczególności z opracowanego projektu drogowego,
- 5) dopuszcza się podział terenu w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 6) w przypadku zmiany numeru działki ewidencyjnej objętej planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 7) 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 terenu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 17. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

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

3. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 5 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej 4KDW, 5KDW i 6KDW.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

§ 19. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wskazany w planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

§ 20. 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.

3. Wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

4. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszenia nawierzchni drogi wewnętrznej.

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 składowisko gminne.

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

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

§ 21. 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 terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 4KDW, 5KDW i 6KDW.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- 1) w pasie drogowym drogi wewnętrznej (teren 4KDW),
- 2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej (w tym w pomieszczeniu garażowym).

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. W pasie drogowym drogi wewnętrznej 4KDW, 5KDW i 6KDW planuje się budowę linii kablowej nn i złącz kablowych na granicy działek. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę planuje się z wodociągu gminnego z docelowym napięciem z wodociągiem miejskim, na bazie miejskiego ujęcia wód podziemnych w Przykopce. Tymczasowo dopuszcza się realizację zapotrzebowania na wodę z lokalnych istniejących i projektowanych ujęć wód podziemnych (studni), zlokalizowanych w granicach działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo przewiduje do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, ekologicznych zbiorników na ścieki, usytuowanych w granicach działek budowlanych, z wywozem ścieków do oczyszczalni. Jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne dopuszcza się budowę przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków.

Realizację sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planuje się w szczególności w pasie drogowych drogi wewnętrznych 4KDW, 5KDW i 6KDW. Planowana lokalizacja przepompowni ścieków na terenie 4KDW, w sąsiedztwie drogi oznaczonej dz. nr 65, położonej poza granicami planu.

6. Odprowadzanie wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie np. jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciąg komunikacyjny (teren 4KDW, 5KDW i 6KDW). W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

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

10. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

11. 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

§ 23. 1. 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

§ 24. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 16.

Rozdział 10

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

§ 25. W celu ochrony wód Jeziora Sunowo wprowadza się zakaz zabudowy terenów przybrzeżnych. Sposób zagospodarowania tych terenów został szczegółowo określony w § 11 przy ograniczeniach wynikających z pozostałych zapisów planu.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 26. Oświetlenie zewnętrzne (np. drogi, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

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

§ 27. 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

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości ~~2,5~~ 5 %.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Świdorski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXX/260/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 22 lutego 2008 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chrzanowo, 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 dla terenu położonego w obrębie Chrzanowo, gmina Elk (tj. od dnia 23.11.2007r. do dnia 08.01.2008 r.) oraz w terminie do dnia 29.01.2008 r. (21 dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Chrzanowo, 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

Mirosław Sunderski