

UCHWAŁA Nr XXXI/273/2008

Rady Gminy Elk

z dnia 31 marca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek 71/1 i 71/2
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. 177, 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128); 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. 117; 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) 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. 378) Rada Gminy Elk, po stwierdzeniu zgodności z polityką przestrzenną wynikającą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/207/01 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 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: 71/1 i 7/2 o łącznej powierzchni 1,92 ha.

2. Przedmiot i granice terenu objętego planem przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr XXXII/307/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Chruściele, gmina Elk obejmującego grunty o numerach geodezyjnych 71/1 i 71/2.

3. Celem sporządzenia planu jest:

- 1) przeznaczenie części użytków rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) określenie standardów dla kształtowania i użytkowania terenów oraz zasad ochrony środowiska w świetle aktualnych aktów prawnych;
- 3) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do występujących w planie dróg oraz do linii brzegowej jeziora Elk.

§ 2. Plan składa się z następujących elementów:

- 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz 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.

**Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 3. 1. Niżej wyszczególnione oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) sposoby użytkowania terenów (funkcje terenów);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle obowiązujące;
- 4) linie rozgraniczające tereny jak wyżej oznaczone jako orientacyjne;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu;

2. Uwarunkowania realizacyjne:

1) 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.);

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi traktuje się jako nie obowiązujące ściśle. Granice te mogą być w niewielkim stopniu korygowane na etapie realizacji planu;

3) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą czołowego 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;

4) uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków należy traktować jako zalecenie mające na celu kształtowanie ładu przestrzennego w projektowanej zabudowie;

5) na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się budowę parterowego budynku gospodarczego lub garażu o ile zachowane zostaną warunki techniczne określone w przepisach Prawa Budowlanego;

6) dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe działki dla realizacji jednego budynku mieszkalnego;

7) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji łącznie z ewentualnym poddaszem użytkowym pod połączeniami dwu lub wielospadowych dachów krytych dachówką ceramiczną lub materiałem w fakturze i kolorystyce do niej podobnym;

8) nachylenie połaci dachowych ustala się w granicach 35 do 45° (zalecane 45°). Dopuszcza się dachy mansardowe o wyższym kącie nachylenia połaci;

9) poziom parteru budynków mieszkalnych nie powinien przekraczać wysokości ok. 0,80 m ponad poziom przyległego terenu w najwyższym miejscu;

10) zakazuje się wtórnego podziału działek wydzielonych w obrębie objętym planem;

11) zaleca się, aby w konstrukcji (materiałach budowlanych), architekturze oraz detalu architektonicznym stosować tradycje budownictwa w regionie mazurskim;

12) wysokość ewentualnych ogrodzeń od strony dróg publicznych nie powinna przekraczać wysokości 1,50 m. Zaleca się sytuowanie tych ogrodzeń w liniach zabudowy ściany frontowej budynków a teren pomiędzy budynkami a drogami przeznaczyć na zieleń niską akcentowaną grupą drzew lub pojedynczymi drzewami;

13) do czasu zagospodarowania terenów wg ustaleń określonych w planie – tereny powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu;

14) zakazuje się budowy trwałych ogrodzeń działek od strony projektowanej drogi wewnętrznej ozn. jako 02 KDW do czasu opracowania projektu technicznego tej drogi z ustaleniem jej profilów: podłużnego i poprzecznego.

15) na działkach w kwartałach oznaczonych jako 1 MN i 2 MN przylegających bezpośrednio do drogi powiatowej dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych handlu lub gastronomii w postaci wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego z boku lub od strony frontowej, z usytuowaniem nawet w linii rozgraniczającej drogi za zgodą Powiatowego Zarządu Dróg;

16) w obszarze objętym planem nie przewiduje się scalenia i ponownego podziału nieruchomości .

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 4. Zasady realizacji i użytkowania terenów

Symbol (pozycja)	Szczegółowe ustalenia
1 MN 2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwarunkowaniami realizacyjnymi określonymi w § 3 ust. 2. Realizację zabudowy dopuszcza się dopiero po ustaleniu profilu drogi ozn. jako 02 KDW w oparciu o rzędne terenu wynikające z uprzednio zatwierdzonego projektu technicznego dla tej drogi. Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni dróg 01 KD – minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi 02 KDW min. 6,0 m. Dostępność kołowa z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02 KD. Na działkach bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej Elk – Szarejki dopuszcza się lokalizację lokali lub obiektów usługowych usytuowanych wewnątrz budynków mieszkalnych bądź przez ich jednokondygnacyjną dobudowę do budynków mieszkalnych. Ewentualna dostępność do w/w usług poprzez bezpośrednie zjazdy z drogi powiatowej dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej decyzji Powiatowego Zarządu Dróg w Elku. Parkingi do w/w usług zabezpieczyć należy w obrębie własnych działek w konturach 1 MN i 2 MN. Istniejące urządzenia melioracyjne przy granicy z działką od strony wschodniej (drenaż i studzienka odwadniająca) należy zachować.
3 MN/UT	Teren działki z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i gospodarczą do adaptacji w planie. Istniejące parametry zabudowy: budynek mieszkalny dwukondygnacyjny oraz jednokondygnacyjna zabudowa gospodarcza pozostają bez zmian. Położenie działki w obszarze przyległym do brzegu jeziora Elk i znaczny areał działki (ponad 0,7 ha) kwalifikują nieruchomość do świadczenia ewentualnych usług

	agroturystycznych lub rekreacyjnych. Dopuszcza się ewentualną dodatkową zabudowę działki z zachowaniem minimum 50 metrowej nieprzekraczalnej linii zabudowy do brzegu jeziora oraz warunków technicznych wynikających z Prawa Budowlanego. Dopuszcza się ewentualny podział terenu na 2 działki.
4 NO	Orientacyjny teren lokalizacji przepompowni ścieków bytowych do planowanego komunalnego kolektora kanalizacji sanitarnej. Ewentualna zmiana usytuowania przepompowni w granicach objętych niniejszym planem wynikająca z projektowania technicznego – nie będzie wymagała zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.
5 R	Teren użytku rolnego klasy R IV bez prawa zabudowy do wykorzystania na cele warzywniczo-ogrodnicze.
01 KD	Teren istniejącej drogi powiatowej nr 1864 N Elk – Szarejki, położonej poza granicami terenu objętego planem.
02 KDW	Teren projektowanej utwardzonej wewnętrznej drogi pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m zakończonej placynką nawrotową o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m. Ze względu na zróżnicowaną konfigurację terenu w jej obszarze jej realizacja musi być dokonana na podstawie sporządzonego projektu technicznego z włączeniem do wymienionej w poz. 01 KD drogi powiatowej za zgodą Powiatowego Zarządu Dróg w Elku.
03 K	Teren projektowanego ciągu pieszego o szerokości 4,0 m o nawierzchni trawiastej, stanowiącego dostępność mieszkańców działek wyznaczonych w konturach 1 MN i 2 MN do terenu przybrzeżnego jeziora Elk.
04 KD	Teren istniejącej drogi gminnej o szerokości ok. 4,0 m z nawierzchnią nieutwardzoną. Pozostaje bez zmian jako ogólnodostępny ciąg pieszy z dopuszczeniem przejazdu pojazdom uprzywilejowanym.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 5. 1. Dostępność do istniejącej (3 MN/UT) i projektowanych działek budowlanych z istniejącej drogi powiatowej Nr 1864 N Elk – Szarejki ozn. w planie jako 01 KD poprzez projektowaną drogę wewnętrzną pieszo-jezdną ozn. jako 02 KDW.

2. Szczegółowe ustalenia i uwarunkowania realizacyjne dla dróg jezdnych i pieszych w granicach obszaru objętego planem są w § 4, poz. 01 KD, 02 KDW, 03 K i 04 KD

3. Ustala się, że droga pieszo-jezdna ozn. jako 02 KDW oraz droga piesza ozn. jako 03 K stanowiąc będą wspólnotę własnościową działek do nich przylegających, zabezpieczoną prawnie w aktach notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości. Na właścicielach w/w dróg spoczywać będzie obowiązek ich utrzymania i konserwacji. Urządzenie drogi wewnętrznej 02 KDW należy wykonać kompleksowo łącznie z ułożeniem podziemnych instalacji uzbrojenia technicznego

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do planowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przewidzianą w planie przepompownię. Tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych, ekologicznych zbiornikach bezodpływowych sytuowanych w obrębie poszczególnych nieruchomości z okresowym ich opróżnianiem przez wozy asenizacyjne z wywozem do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Elckiej. Z chwilą oddania do użytku komunalnej sieci kanalizacyjnej – podłączenie do niej poszczególnych nieruchomości będzie obligatoryjne.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w drodze powiatowej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia – na warunkach ustalanych przez Rejon Energetyczny w Elku indywidualnie dla poszczególnych odbiorców prądu.

4. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację i realizację innych, nieprzewidzianych w niniejszym uplanie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego – bez potrzeby jego zmiany.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 7. 1. Cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują tu zakazy i uwarunkowania wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyszczególnione w § 3, ust. 2 niniejszej Uchwały, w szczególności:

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) zakazuje się lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego;

3) wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. Ścieki powstałe z odpadów atmosferycznych mogą być wprowadzane bezpośrednio do gruntu poprzez nawierzchnie nieutwardzone i części działek biologicznie czynne, których wielkość ustala się na min. 60% powierzchni działek.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się:

1) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni komunikacyjnych, kołowych i pieszych;

2) zrzutu odpadów stałych w miejscach na ten cel nieprzystosowanych;

3) wycinania starodrzewu oraz zadrzewiania istniejącego w obszarze przyległym do brzegu jeziora z wyjątkiem cięć sanitarnych.

4. Nakazuje się:

1) do ogrzewania budynków (z wyjątkiem kominków) należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne;

2) objęcie obszaru w granicach planu zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;

5. W zakresie ochrony przed hałasem plan przyjmuje kwalifikację uwarunkowań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

6.1 Przeznacza się na cele nierolnicze następujące użytki rolne:

a) kl. IV 0,556 ha w tym:

- R IVa 0,1040 ha
- R IVb 0,5200 ha
- B-R IVb 0,1000 ha
- PS IV 0,0400 ha

b) kl. V 0,8200 ha

6.2 Pozostaje w użytkowaniu rolniczym kompleks gruntów kl. IVa o powierzchni 0,3360 ha w strefie przyjeziornej poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

7. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 8. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwe kształtowanie zabudowy w symbiozie z otaczającym krajobrazem przyrodniczym powinno być jednym z priorytetów w realizacji planu.

2. Przestrzegać należy zasad kształtowania i uwarunkowań realizacyjnych wyszczególnionych w § 3, ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów wzbogacających ich wyraz architektoniczny. Wykluczyć należy stosowanie dachów płaskich.

4. Zagospodarowanie działek budowlanych wzbogacać grupami drzew o różnej wysokości i różnym kształcie koron.

5. nakazuje się obustronne zadrzewienie wszystkich dróg gatunkami drzew o niskich, nie rozwijających się szeroko koronach.

6. Chronić stary drzewostan w części przyjeziornej w obszarze objętym planem.

7. W ogrodzeniach działek od strony dróg zakazuje się stosowania siatki drucianej i drutu kolczastego. Zaleca się natomiast stosowanie takich materiałów jak: kamień, klinkier w konstrukcji a zaimpregnowane lub malowane w barwach pastelowych ażurowe sztachety drewniane na opierzeniach.

8. Wykluczyć należy jaskrawe i nie komponujące się z krajobrazem kolory w wykończeniu elewacji budynków oraz na pokryciach dachowych.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się na 1000 m².

2. Minimalną długość działki od strony dróg ustala się na 30,0 m.

3. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 16,0 m.

4. Średnią wysokość całkowitą projektowanych budynków mieszkalnych należy kształtować w granicach 9,00 – 9,80 m licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do grzbietu kalenicy.

5. Przeciętny procentowy wskaźnik zabudowy działki „W” ustala się na 20-25% dla wszystkich działek.

6. Przeciętny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obszarze nowo projektowanych działek ustala się na min. 60%.

Rozdział 9
Pozostałe ustalenia

§ 10. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej na wstępie niniejszej Uchwały ustala się w wysokości 25% w odniesieniu do wszystkich działek.

§ 11. Treść Uchwały po jej uprawomocnieniu należy opublikować na stronie internetowej Urzędu Gminy Elk.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Świdorski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/273/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 21. MARCA 2008 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, obejmującego teren działek nr 71/1 i 71/2, 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 części wsi Chruściele, obejmującego teren działek nr 71/1 i 71/2 (tj. od dnia 11.02.2008 r. do dnia 11.03.2008 r.) oraz w terminie do dnia 25.03.2008 r. (14 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, obejmującego teren działek nr 71/1 i 71/2 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

Mirosław Świdęcki