

**UCHWAŁA Nr XXIV/216/2004**

**Rady Gminy Elk**

**z dnia 23 listopada 2004**

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we 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 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 1558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i nr 214, poz. 1806 oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) i 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. 370) Rada Gminy Elk stanowi, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Chruściele dla obszaru objętego uchwałami Rady Gminy Elk: Nr XI/82/2003 z dnia 29.09.2003 r. oraz Nr XVI/123/2004 z dnia 29.01.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Elk z dnia 18.06.1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 46, poz. 244).

2. Zmiany w w/w planie polegają na:

1) zmniejszeniu terenów o funkcji zabudowy letniskowej na rzecz mieszkalnictwa jednorodzinnego w części konturów oznaczonych jako 3 UTL i 5 UTL,

2) rezygnacji z zabudowy letniskowej w konturze oznaczonym jako 4 UTL oraz z projektowanego gospodarstwa agrolustycznego w konturze 9 RO/MP na rzecz budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,

3) przeznaczeniu części terenów zielonych w strefie przyjeziornej oznaczonych jako 7 ZN.US na powiększenie przylegających do nich działek budowlanych,

4) przeznaczeniu terenu drogi dojazdowej oznaczonej jako 04 D na powiększenie przylegających do niej działek budowlanych,

5) rezygnacji z projektowanej stacji transformatorowej w obszarze 9 RO/MP,

6) ustaleniu nowej nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do linii brzegowej jeziora Szarek,

7) dopuszczeniu stosowania szczelnych ekologicznych wykonywanych także z tworzyw sztucznych zbiorników na ścieki bytowe - do czasu przewidywanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk budowy komunalnej kanalizacji sanitarnej.

3. Plan składa się z dwu integralnych części 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 graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

1) dokumentacji formano-prawnej

2) opracowania ekofizjograficznego

3) prognozy oddziaływania na środowisko

4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

§ 2. Ustalenia ogólne. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

2) sposób użytkowania terenów,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) zasada podziału na działki budowlane,

6) granice strefy ochronnej jeziora Szarek.

### § 3. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem.

1. 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 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego ( Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52, poz. 725).

2. Stosowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do zewnętrznego lica ścian projektowanych budynków wraz z ewentualnymi podcieniami lub loggiami a nie dotyczą ich wysuniętych elementów takich jak: tarasy, schody zewnętrzne w poziomie przyziemia oraz balkony i wykusze w poziomie piętra. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi oznaczona jako 01 KDW minimum 6,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony jeziora oznaczona na rysunku planu wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy.

3. Wyszczególnioną w legendzie na rysunku planu zasadę rozmieszczenia zieleni ozdobnej i izolacyjnej należy traktować jako postulowaną a nie obligatoryjnie.

4. W architekturze projektowanej zabudowy należy nawiązywać do tradycji budownictwa w regionie mazurskim przede wszystkim w nachyleniu połaci dachowych pod kątem 45° o pokryciu dachów .

5. Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwu kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym, a poziom parteru od poziomu terenu 1,0 m.

6. Dopuszcza się stosowanie dachów dwu i wielospadowych pod warunkiem zachowania zasady usytuowania głównych kalenic o kierunkach uwidoczniionych na rysunku planu.

7. Zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) pas terenu o szerokości 1,5 m przylegający do linii brzegowej jeziora musi pozostać jako ogólnodostępny na niezbędne potrzeby wędkarzy i żeglarzy.

8. Ewentualna budowa indywidualnych kładek lub pomostów nawodnych warunkowana jest uzyskaniem pozwolenia wodno – prawnego w Starostwie Powiatowym w Elku.

9. Na działkach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, o ile zachowane zostaną wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690).

10. Dopuszcza się ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych z wykluczeniem stosowania w nich siatki drucianej, drutu kolczastego oraz innych elementów i materiałów grożących okaleczeniem. Wysokość ogrodzeń od strony drogi dojazdowej nie powinna przekraczać wysokości 1,50 m.

### § 4. Ustalenia dla terenów wyróżnionych w planie.

Pozycja planu	Treść ustaleń planu
1 MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez teren działek budowlanych przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV w związku z czym usytuowanie zabudowy nie może być mniejsze jak 5,0 m od skrajnego przewodu. Dopuszczalny wskaźnik zabudowy $W=0,16$
2 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ograniczonej wielkości projektowanych domów ze względu na szczupłość powierzchni działek przekształconych tu z funkcji letniskowej w wyniku zmiany dotychczasowego planu. Dopuszczalny wskaźnik zabudowy $W=0,20$ .
3 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza od 80%.
4 MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 70,0 m od linii brzegowej jeziora. Nieprzekraczalny wskaźnik zabudowy $W=0,10$ .
5 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w części na gruntach organicznych, w części w obszarze stanowiącym według ewidencji gruntów prywatny użytek leśny. Projektowanie zabudowy w obrębie gruntów organicznych musi być bezwzględnie poprzedzone badaniem geotechnicznym podłoża. Wskaźnik zabudowy $W=0,12$ dla działek przylegających do drogi 01 KD, a $W=0,1$ na pozostałych działkach.
6 ZP	Tereny zieleni parkowej z plażą i kąpieliskiem ogólnodostępnymi dla użytkowników przylegających do nich nieruchomości. Stosownie do zapisu w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) pas terenu o szerokości 1,50 m przylegający do linii brzegowej jeziora musi pozostać dostępny dla użytkowników jeziora.
7 ZP	Teren zieleni niskiej pod i w sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. Zakazuje się jakiegokolwiek tu zabudowy a teren należy pozostawić jako ogólnodostępny, ewentualnie przeznaczyć na plantację choinek.

### § 5. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Dostępność do terenów objętych planem zapewniają następujące drogi.

Pozycja planu	Treść ustaleń planu
01 KD	Istniejąca droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m. Do czasu budowy systemu kanalizacji deszczowej do pozostawienia z nawierzchnią gruntową.
02 KDW	Istniejąca wewnętrzna droga dojazdowa, pieszojezdna, o szerokości 6,0 m zakończona placykiem nawrotnym o wymiarach 12,5 x 12,5 m.

	Nawierzchnia gruntowa na warunkach jak w poz. 01 KD.
03 KDW	Projektowana wewnętrzna droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0 m z 5,0 m szerokości jezdni i 2,0 m pasem ruchu pieszego od strony zabudowy mieszkaniowej – do wydzielenia z gruntu o nr 170/38 i użytkowania jako wspólnota własnościowa użytkowników przylegających do niej nieruchomości.
04 KDW	Projektowana wewnętrzna droga dojazdowa jako pieszojezdna o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m z placikiem nawrotnym o wymiarach 12,5 x 12,5 m. Użytkowanie na zasadach wspólnoty własnościowej.
05 KDW	Istniejąca droga wewnętrzna stanowiąca wspólnotę własnościową użytkowników przylegających do niej działek budowlanych. Parametry i uwarunkowania jak dla drogi 01 KD.

## § 6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków z terenów budowlanych tymczasowo do ekologicznych, bezodpływowych zbiorników podziemnych sprawdzonych pod względem szczelności, lokalizowanych na poszczególnych działkach. W perspektywie planowany zrzut ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej miasta Elk.

3. Wody opadowe do czasu budowy kanalizacji deszczowej wchłaniane będą do gruntu w obszarze terenów biologicznie czynnych poszczególnych działek oraz nieutwardzonych dróg.

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.

## § 7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i rolnictwa.

1. Wobec położenia terenu objętego planem w obszarze chronionego krajobrazu obowiązują uwarunkowania wynikające 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).

2. W obszarze objętym planem zakazuje się jakiejkolwiek działalności mogącej mieć wpływ na zanieczyszczenie wody w jeziorze Szarek, gleby, terenów zielonych, powietrza atmosferycznego a także na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 70,0 m od linii brzegowej jeziora Szarek, a przestrzeń zawartą w tym paśmie terenu jako strefę ochronną jeziora, w której zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie jego wód.

4. W celu uporządkowania i wzbogacenia krajobrazu dopuszcza się cięcia sanitarne dzikiego drzewostanu istniejącego na terenie przyległym do linii brzegowej jeziora Szarek oraz zaleca się wzbogacenie terenów oznaczonych w planie jako 5 MN i 6 ZP nowym intensywnym zadrzewieniem.

5. Przeznacza się na cele nieleśne 0,21 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie działek o numerach: 173/8, 173/12, 173/13 i 173/14 zgodnie z decyzją znak: RR-VIII-6112/13/04 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20.08.2004 r.

6. Do czasu zagospodarowania terenów według funkcji ustalonych niniejszym planem pozostaną one w dotychczasowym użytkowaniu.

7. Do czasu budowy systemu kanalizacji deszczowej zakazuje się utwardzania istniejących i projektowanych dróg

8. Odpady stałe należy gromadzić w ruchomych zamykanych kontenerach na poszczególnych działkach i opróżniać okresowo z wywozem na wysypisko w Siedliskach gmina Elk

9. Przy sytuowaniu zabudowy w obszarze oznaczonym jako 5 MN w maksymalnym stopniu chronić przed dewastacją grunty o podłożu organicznym.

10. Do ogrzewania mieszkań należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne (olej opałowy, gaz bezprzewodowy, ewentualnie energia elektryczna). Wyklucza się stosowanie paliw stałych, węglopochodnych oraz drewna z wyjątkiem kominków.

11. Projekty budowlane budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy uzgadniać z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie – Oddział w Elku, ul. Kajki 10.

§ 8. W oświadczeniu Wójta Gminy Elk stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały zawarte są stwierdzenia dotyczące: 1) zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30.11.2001 r.2) Braku uwag i zastrzeżeń do projektu niniejszego planu. 3) Realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 9. W oświadczeniu Wójta Gminy Elk stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały zawarte są stwierdzenia dotyczące: 1) zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, 2) braku uwag i zastrzeżeń do projektu niniejszego mpzp, 3) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§10. 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 10 %.

§ 11. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej 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  
Dariusz Kordys

URZĄD GMINY  
19-800 ELK  
ul. Armii Krajowej 8  
tel./fax 810-97-82, centr. 810-44-37

INSPEKTOR  
Grażyna Januszko-Biruta

Elk: 14. 02. 2005.

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXIV/215/2004  
Rady Gminy Ełk z dnia 23.11.2004

### Oświadczenie

1. Niniejszym oświadczam, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele obejmujący grunty o nr geodezyjnych 170/24 do 170/29, 170/38, 171/17 do 171/20, 172/1 do 172/5 i 173/1 do 173/14 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 20 września do 19 października 2004 r. oraz w terminie do 10 listopada 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.

