

**UCHWAŁA NR XXV/169/2016
RADY GMINY EŁK**

z dnia 25 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pn. „Podgrodzie” k/Ełku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Gminy Ełk uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zmianami, Rada Gminy Ełk uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Podgrodzie” k/Ełku, w granicach określonych na rysunku planu, nazywaną dalej planem.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest zmiana przeznaczenia oraz zasad i sposobów zagospodarowania terenów położonych w granicach określonych Uchwałą Nr XXXVI/278/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 08 sierpnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Podgrodzie” k/Ełku.

3. Plan składa się z następujących elementów stanowiących integralne części uchwały:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o następującej strukturze: RIVa – pow. 1,7091 ha, Br RIVa – pow. 1,3464 ha, Bp – pow. 0,0506 ha, B – pow. 0,0450 ha, dr – pow. 0,0523 ha.

2. Grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.).

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) przeznaczenie terenów (obszarów funkcjonalnych) oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o których jest mowa w §1.

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które obowiązuje na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi i wyróżnionym na rysunku planu kolejnym symbolem cyfrowo - literowym.
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków, którą dopuszcza się na wyróżnionym obszarze funkcjonalnym, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych.
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwych emisji substancji i energii, ani nie powodują przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących.
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nadziemnej części budynku, nie dotyczy ona natomiast: balkonów i wykuszy wysuniętych mniej niż 1,0 m oraz elementów przedwejsciowych, jak: daszki, podesty, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych. Odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują obowiązujące przepisy budowlane.

4. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu dla obszarów wyróżnionych na rysunku planu:

- 1) obszary oznaczone symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) obszary oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) obszary oznaczone symbolem KDW – tereny dróg wewnętrznych.

6. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych

§ 4. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5. 1. Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych. Dostępność komunikacyjną do terenów objętych planem zapewnią: gminna droga publiczna w części nazwana ul. Olsztyńską i ul. Kwarcowa, bezpośrednio przylegające do terenów objętych planem, położone poza granicami opracowania planu.

2. Obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej zapewni też planowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4 KDW oraz istniejąca droga gminna poszerzona o teren oznaczony symbolem 5 KDW.

3. Potrzeby parkingowe zabezpieczyć poprzez budowę miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek oraz w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 4 KDW i na terenie oznaczonym symbolem 5 KDW, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji należy zapewnić z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i średniego napięcia. Linie elektroenergetyczne należy prowadzić przede wszystkim w pasach drogowych dróg.

2. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w pasie drogowym drogi wewnętrznej lub na terenach obszarów funkcjonalnych wyodrębnionych na rysunku planu. Uznaje się też za zgodne z planem wydzielenie odpowiedniej, dostępnej z drogi działki pod lokalizację stacji transformatorowej. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować, zgodnie z przepisami prawa.

3. Zaleca się budowę sieci i przyłączy wymienionych w ust. 1 w formie instalacji podziemnych.

4. Wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej powiązana jest z przebiegiem napowietrznych przewodów elektrycznych i wraz ze zmianą przebiegu lub likwidacją tych przewodów odpowiednio zmieni lokalizację bądź przestanie obowiązywać. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w obrębie strefy ochronnej określono w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej poprzez budowę, rozbudowę sieci i przyłączy. Sieć wodociągowa powinna spełniać przewidziane prawem wymagania przeciwpożarowe i należy ją prowadzić przede wszystkim w pasach drogowych.

2. Dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.

§ 8. 1. Ścieki sanitarne z terenu planowanych inwestycji należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Sieć kanalizacyjną należy projektować przede wszystkim w pasach drogowych. Dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacyjnych na terenach planowanej zabudowy.

2. Przewiduje się wybudowanie układu grawitacyjno – tłoczego o wydajności wynikającej z bilansu ścieków dla zachodniego obszaru Gminy Ełk i osiedla „Podgrodzie” (zlewnia ciężąca do miasta Ełk), z włączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pułaskiego.

§ 9. 1. Odprowadzenie wód opadowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji.

§ 10. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych.

§ 11. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w pasach drogowych. Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach planowanej zabudowy

§ 12. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię cieplną planuje się z sieci ciepłej lub indywidualnych kotłowni pracujących w oparciu o ekologiczne i przyjazne środowisku paliwa i nośniki energii, takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 1. Obowiązują standardy jakości środowiska określone w aktualnych przepisach o ochronie środowiska.

2. Wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa ustawa Prawo ochrony środowiska i przepisy wykonawcze do tej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami tereny wyróżnione na rysunku planu należy kwalifikować:

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW – do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. Wprowadza się zakazy:

1) Odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;

2) Gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;

3) Stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg;

4. Wprowadza się obowiązek:

1) Stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i otwartych;

- 2) Ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego poprzez podłączenie projektowanych budynków do sieci ciepłowniczej i poprzez zastosowanie w kotłowniach indywidualnych ekologicznych, przyjaznych środowisku paliw i nośników energii a także poprzez stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych ograniczających zużycie i straty energii;
- 3) Zachowania reżimów wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej a w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) Zachowania nakazów i zakazów zawartych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk, uchwalonym przez Radę Gminy Ełk;

§ 14. 1. 1. Tereny położone w granicach planu objęte są formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, ust. 1, pkt 4 ustawy o ochronie przyrody.

2. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone są w Uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.

§ 15. 1. 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. W przypadku dokonania znaleziska, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ono zabytkiem, należy postępować w sposób określony w art. 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 16. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów, bram należy dostosować dla potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu, karty terenu

§ 17. Karty terenu

1. Karta terenu o symbolu: **1 MW**;

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Lokale usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej.
- 3) Powierzchnia terenu około: 1.55 ha.
- 4) Stan istniejący: Teren niezagospodarowany z pozostałościami infrastruktury po rozebranej zabudowie gospodarczej i inwentarskiej. Teren uzbrojony w infrastrukturę techniczną;
- 5) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się.
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.40.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: 1.80.
 - e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25 % powierzchni działki budowlanej.
 - f) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 6 m od granic pasa drogi gminnej w części noszącej nazwę ul. Olsztyńskiej, 4 m od granic pasa drogowego ul. Zamkowej i terenów oznaczonych 4 KDW i 5 KDW, 10 m od granic terenu usług położonego poza granicami planu przy ul. Zamkowej lecz nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni.
 - g) Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej działki pod lokalizację stacji transformatorowej lub innych urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni nie przekraczającej 0.02 ha.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego: Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy wielorodzinnej: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych z ostatnią w poddaszu.
 - b) Maksymalna wysokość zabudowy: 25 m.
 - c) Szerokość elewacji frontowych: nie ustala się.
 - d) Powierzchnia usług zlokalizowanych w budynku musi być mniejsza niż 50 % całkowitej powierzchni budynku.
 - e) Dachy budynków, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45° i symetrycznym nachyleniu połaci lub dachy mansardowe. Pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym.
 - f) W przypadku realizacji lokali usługowych w parterach zabudowy wielorodzinnej należy wyróżnić kondygnację usługową fakturą elewacji, wielkością otworów okiennych i oddzielić gzymsem poziomym.
 - g) Dopuszcza się wykonanie parkingów podziemnych oraz ich lokalizację do granic posiadanej nieruchomości.
 - h) Należy wykonać plac zabaw dla dzieci.
 - i) Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń o wysokości do 1.60 m powyżej poziomu terenu.
 - j) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży naziemnych za wyjątkiem osłon śmietnikowych.
 - k) Wprowadza się zakaz zabudowy balkonów i tarasów w budynkach przekazanych do użytkowania.
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny należy realizować z publicznej drogi gminnej w części noszącej nazwę ul. Olsztyńska i z drogi oznaczonej symbolem 4 KDW. Dopuszcza się dostęp komunikacyjny z drogi gminnej położonej poza granicami planu, przylegającej do terenu oznaczonego symbolem 5 KDW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - b) Należy zapewnić drogi pożarowe do budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) Miejsca parkingowe urządzić stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług. Co najmniej 20% miejsc postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.
- 8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - c) Kanalizacja sanitarna – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - d) Kanalizacja deszczowa – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury.
 - f) Gaz – budowa infrastruktury.
 - g) Telekomunikacja – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - h) Należy wyznaczyć miejsca gromadzenia odpadów stałych. Zasady gromadzenia i odbioru odpadów określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 10) Tereny i obiekty podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren należy kwalifikować do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

- b) Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, obowiązują ustalenia i zakazy wymienione w Uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym lub poprzedzić badaniami archeologicznymi.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

2. Karta terenu o symbolu: **2 MN**;

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, szeregowej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca. Przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane pod warunkiem zapewnienia wymaganych przepisami budowlanymi odległości od granic działki i planowanej oraz istniejącej zabudowy szeregowej.
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.74 ha;
- 4) Stan istniejący: teren przeznaczony na cele budowlane, wolny od zabudowy;
- 5) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: 1.00.
 - e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej.
 - f) Linia zabudowy – nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu, 6 m od granicy pasów drogowych ulic. Dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych w linii ogrodzenia od strony ulicy.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego: Na każdej działce może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym. W przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego, na każdej posesji może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu dopuszczalnym, i jeden budynek garażowy. Budynki muszą spełniać następujące warunki:
 - a) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla przeznaczenia podstawowego: trzy kondygnacje – w tym poddasze.
 - dla przeznaczenia dopuszczalnego: dwie kondygnacje – w tym poddasze.
 - b) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny: 11 m;
 - budynek garażowy: 6 m;
 - c) Podłogi parterów budynków należy sytuować nie wyżej niż 1 m ponad poziomem przyległego terenu.
 - d) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego: 50 m².
 - e) Szerokość elewacji frontowych: równa szerokości działki. Dla przeznaczenia dopuszczalnego szerokości elewacji frontowych nie ustala się.
 - f) Dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu od 30⁰ do 45⁰ i symetrycznym nachyleniu połaci lub dachy mansardowe.
 - g) Pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym w kolorze czerwonym.
 - h) Architektura wznoszonych obiektów powinna nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy podmiejskiej. W zabudowie szeregowej obowiązuje jednolity styl architektury budynków dla całego szeregu, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowa barwa dachów oraz jednakowy materiał pokrycia dachów.

- i) Dla przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się w budynkach mieszkalnych lokale usługowe, przeznaczone wyłącznie pod usługi nieuciążliwe. Maksymalna powierzchnia lokalu usługowego – do 30% powierzchni budynku.
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny do wydzielonych działek należy realizować z przylegających do działek ulic: publicznej drogi gminnej w części noszącej nazwę ul. Olsztyńska i ul. Kwarcowej, położonych poza granicami opracowania planu.
 - b) Miejsca parkingowe należy urządzać na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny, w tym co najmniej jedno poza garażem. Dla potrzeb lokali usługowych należy przeznaczyć ponadto nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług.
- 8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - c) Kanalizacja sanitarna – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - d) Kanalizacja deszczowa – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury z uwzględnieniem ustaleń § 12.
 - f) Gaz – budowa infrastruktury.
 - g) Telekomunikacja – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - h) Należy wyznaczyć miejsca gromadzenia odpadów stałych. Zasady gromadzenia i odbioru odpadów określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Elk.
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 10) Tereny i obiekty podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
- a) W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren należy kwalifikować do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - b) Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, obowiązują ustalenia i zakazy wymienione w Uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.
 - c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.
3. Karta terenu o symbolu: **3 MN**;
- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;
 - 3) Powierzchnia terenu około: 0.62 ha;
 - 4) Stan istniejący: teren przeznaczony na cele budowlane;
 - 5) Warunki urbanistyczne:
 - a) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
 - b) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: 0.10.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.90.

- e) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej.
 - f) Dopuszcza się łączenie kilku działek w celu utworzenia większej posesji.
 - g) Linia zabudowy – nieprzekraczalna: 6 m od granicy pasa drogowego ul. Kwarcowej. Dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych w linii ogrodzenia od strony ulicy.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego: Na każdej działce może być wzniesiony jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym i jeden budynek garażowy. Budynki muszą spełniać następujące warunki:
- a) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynek mieszkalny: dwie kondygnacje – w tym poddasze;
 - budynek garażowy: jedna kondygnacja;
 - b) Maksymalna wysokość od poziomu terenu:
 - budynek mieszkalny: 11 m;
 - budynek garażowy: 6 m;
 - c) Podłogi parterów budynków należy sytuować nie wyżej niż 1 m ponad poziomem przyległego terenu.
 - d) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego: 50 m².
 - e) Dopuszcza się bliźniaczą lokalizację budynków garażowych.
 - f) Szerokość elewacji frontowych: nie ustala się.
 - g) Dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu od 30⁰ do 45⁰ i symetrycznym nachyleniu połaci lub dachy mansardowe.
 - h) Pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym w kolorze czerwonym.
 - i) Architektura wznoszonych obiektów powinna nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy podmiejskiej.
 - j) Dopuszcza się w budynkach mieszkalnych lokale usługowe, przeznaczone wyłącznie pod usługi nieuciążliwe. Maksymalna powierzchnia lokalu usługowego – do 30% powierzchni budynku.
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny do wydzielonych działek i posesji należy realizować z ul. Kwarcowej, położonej poza granicami opracowania planu.
 - b) Miejsca parkingowe należy urządzać na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny, w tym co najmniej jedno poza garażem. Dla potrzeb lokali usługowych należy przeznaczyć ponadto nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług.
- 8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Elektryczność – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - c) Kanalizacja sanitarna – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - d) Kanalizacja deszczowa – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - e) Centralne ogrzewanie – budowa infrastruktury z uwzględnieniem ustaleń § 12.
 - f) Gaz – budowa infrastruktury.
 - g) Telekomunikacja – rozbudowa infrastruktury. Teren uzbrojony.
 - h) Należy wyznaczyć miejsca gromadzenia odpadów stałych. Zasady gromadzenia i odbioru odpadów określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
- 10) Tereny i obiekty podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:

- a) W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren należy kwalifikować do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- b) Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, obowiązują ustalenia i zakazy wymienione w Uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.
- c) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
- d) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

4. Karta terenu o symbolu: **4 KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Droga wewnętrzna z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Nie ustala się;
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.23 ha;
- 4) Stan istniejący: Teren drogi gospodarczej o nawierzchni z prefabrykowanych płyt drogowych;
- 5) Parametry ulicy:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m – 23 m.
 - b) Przekrój: jedna jezdnia o szerokości minimum 6 m, dwa pasy ruchu o szerokości po 3 m.
- 6) Wyposażenie ulicy:
 - a) Zatoki postojowe dla samochodów
 - b) Chodniki dla pieszych.
 - c) Oświetlenie uliczne.
- 7) Dostępność:
 - a) Ilość zjazdów: nie ogranicza się.
 - b) Odległość między skrzyżowaniami: nie ogranicza się.
 - c) Powiązanie z układem komunikacyjnym wsi: poprzez skrzyżowanie z publiczną drogą gminną w części noszącą nazwę ul. Olsztyńskiej, położoną poza granicami opracowania planu.
- 8) Warunki urbanistyczne:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
 - b) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z § 17, ust. 1, pkt 5f.
- 9) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 10) Tereny i obiekty podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
 - a) Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego i obowiązują na nim ustalenia i zakazy wymienione w Uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

5. Karta terenu o symbolu: **5 KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego w celu budowy zatok postojowych;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Włączenie do terenu oznaczonego symbolem 1 MW;
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.06 ha;
- 4) Stan istniejący: Część placu gospodarczego;
- 5) Warunki urbanistyczne:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.
 - b) Minimalny udział terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z § 17, ust. 1, pkt 5f.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:
 - a) Budowa stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, dostępnych z drogi gminnej, przeznaczonych dla obsługi terenu oznaczonego symbolem 1 MW.
 - b) Budowa zjazdów z drogi gminnej na teren 1 MW, w tym do parkingów podziemnych.
 - c) Dopuszcza się budowę chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej, murów oporowych, pasa zieleni.
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulicznego.
- 8) Tereny i obiekty podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo:
 - a) Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego i obowiązują na nim ustalenia i zakazy wymienione w Uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.
 - b) Udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej – nie występują.
 - c) Tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 25 %.

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

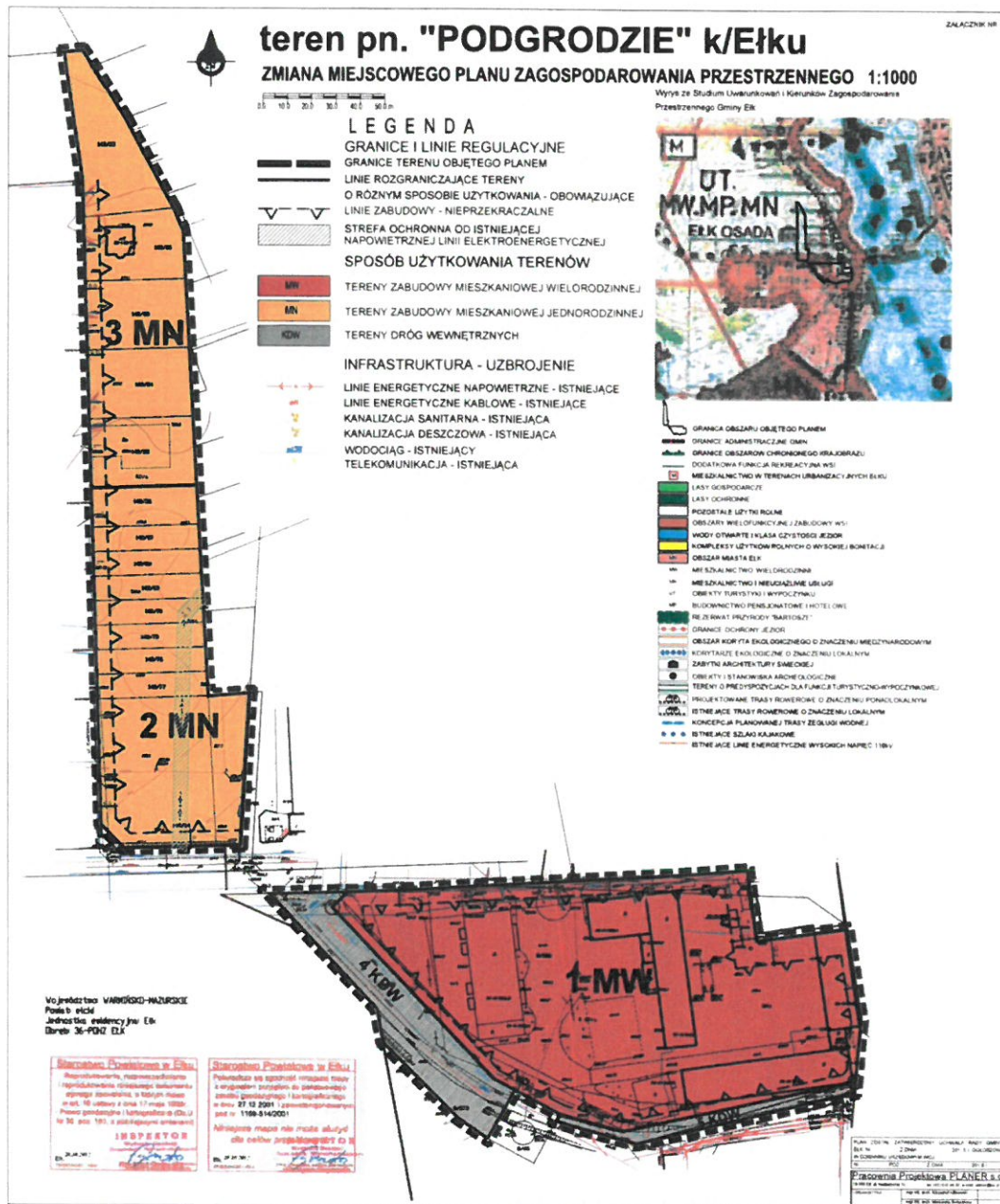
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 20. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Mirosław Radywoniuk



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/169/2016
Rady Gminy Ełk
z dnia 25 marca 2016 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Podgródzie” k/Ełku (tj. od 25.01.2016r. do 23.02.2016r.) oraz w terminie do 08.03.2016r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu wyłożonym do publicznego wglądu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY EŁK
Miroslaw Rodywoniuk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/169/2016

Rady Gminy Elk

z dnia 25 marca 2016 r.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Podgrodzie” k/Elku, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1515 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy Elk oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ELK

Miroslaw Radywoniuk

