

UCHWAŁA NR LXXXI/653/2010
RADY GMINY EŁK

z dnia 31 sierpnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pn.
„Podgrodzie” k/Elku

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 późn. zmianami oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1; w związku z art. 27 oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 201r. z późn. zm., - Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „Podgrodzie” k/Elku, gm. Ełk zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-mazurskiego z 2003 r. Nr 191, poz. 2315 późn. zm.) wyszczególnione w treści niniejszej uchwały oraz uwidocznione na rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zakres dokonanych zmian przyjmuje się stosownie do ustaleń wynikających z uchwały Nr LIV/474/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze pn. „Podgrodzie” k/Elku oraz uchwały Nr LIX/506/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 25 września 2009r. rozszerzającej granice obszaru do objęcia planem ustalonej jak wyżej wymienioną uchwałą Nr LIV/474/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2009r.

3. Zmiany, o których mowa wyżej polegają na:

1) na rysunku planu w konturze terenu oznaczonym literą „A”

- a) przekształcenie w strukturze podziału geodezyjnego części działek budowlanych zawartych w kwartałach oznaczonych w zmienianym planie symbolami: 4 MN i 6 MN;
- b) zmiana geometrii w kształcie terenu oznaczonego dotychczas jako 17 ZP.US wynikającym z korekty podziału działek budowlanych do tego terenu przylegających;
- c) dostosowanie wewnętrznego układu drogowego do dokonanych zmian wynikających wyżej w podpunktach a) i b);
- d) nadanie nowej symboliki numerycznej dla kwartałów zagospodarowania w tym obszarze, a mianowicie: A1 MN, A2 MN, A3 MN, A4 MN, A5 MN, A6 MN, A7 MN, A8 ZP.US, A9 MN, A10 MN, A11 MN, A12 MN i A13 MN oraz dla dróg obsługujących w/w tereny: A14 KD, A15 KD, A16 KD, A17 KD, A18 KD, A19 KD, A20 KD, A21 KD i A22 KD.

2) Powiększenie terenu działki położonej w kwartale dotychczas jako 6 MN, graniczącej z terenem ogrodów działkowych oznaczonym jako 22 ZD o fragment tego terenu.

3) W części tekstowej przyjęcie nowych ustaleń integralnych z nową symboliką numeryczną wyszczególnionych wyżej w ust. 3, pkt. 1) d).

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania zmienionego planu

§ 2. Niniejsza zmiana planu zwana dalej „planem” składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały zastępującej w części obszaru objętego planem ustalenia zawarte w jednolitym tekście do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Podgrodzie” stanowiącego załącznik Nr 1 do zmiany w w/w planie uchwalonym uchwałą Nr LV/479/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 3 lipca 2009r. oraz uzupełniającej zakres ustaleń o obligatoryjne elementy wymagane Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 z 2003 r.);
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały zastępujący w części terenu objętego zmianą planu dotychczasowy rysunek planu „Podgrodzie”;
- 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) rozstrzygnięcia dotyczące zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium; rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Nie podlegają uchwaleniu niżej wymienione opracowania do planu:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne;
- 2) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 3) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego zmianą planu.

§ 4. 1. Niżej wymienione oznaczenia graficzne na rysunku planu i w jego legendzie są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) sposób użytkowania terenów (funkcje terenów):
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MN.U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lub dobudowanymi lokalami usługowymi;
 - ZP.US – teren zieleni parkowej do wykorzystania na cele sportowo-rekreacyjne i ciągi piesze;
 - KD – tereny dróg gminnych;
 - KDW – tereny wewnętrznych dróg dojazdowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasady podziału gruntów na działki budowlane.

2. Uwarunkowania realizacyjne:

- 1) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 2) na każdej działce może być zlokalizowany garaż o ilości stanowisk adekwatnej do potrzeb jego użytkowników – w formie połączonej z budynkiem mieszkalnym lub wolno stojącej z zachowaniem warunków technicznych Prawa Budowlanego;

- 3) wysokość garaży wolno stojących – 1 kondygnacja z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci dachowych i pokryciu jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się łączenie graniczących ze sobą działek dla uzyskania większej powierzchni działki budowlanej;
- 5) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do lica ściany zewnętrznej budynku i nie obejmują natomiast takich elementów zewnętrznych jak: balkonów, wysuniętych poza lico ściany nie więcej jak 1,0m; wykuszy nie wystających poza lico ściany więcej jak 0,50m; schodów zewnętrznych oraz otwartych tarasów.
- 6) wysokość parteru w budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1,0m ponad poziom przyległego terenu;
- 7) w architekturze budynków oraz ich zewnętrznym wystroju zaleca się nawiązywanie do tradycji budownictwa w regionie mazurskim;
- 8) wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe mają stanowić wspólnoty własnościowe użytkowników przylegających do nich nieruchomości;
- 9) zakazuje się realizacji zabudowy przed ustaleniem rzędnych terenu dróg na podstawie wcześniej sporządzonego dla nich projektu technicznego;
- 10) uwidoczniony na rysunku planu sposób usytuowania budynków mieszkalnych nie jest obligatoryjny i może być zmieniony.

Rozdział 3.

Ustalania szczegółowe dla terenów numerycznie wyróżnionych w planie.

§ 5. 1. Szczegółowe ustalenia dla terenów w obszarze oznaczonym na rysunku planu literą „A”.

1) A1 MN

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy 2 lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalne linie zabudowy 10,0 m w stosunku do drogi gminnej oznaczonej jako 02 L 20 od jej linii rozgraniczającej oraz minimum 6,0m w stosunku do dróg oznaczonych jako 15 KD i 14 KDW.

2) A2 MN

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym łącznie. Na działce narożnej przy drodze gminnej oznaczonej jako 02 L 20 dopuszcza się budynek o wysokości 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym łącznie. Nie wyklucza się lokalizacji obiektu usługowego dobudowanego lub wolnostojącego. Nachylenie połaci dachowych podstawowe w granicach 30° do 45° z możliwością odstępstwa dla części usługowej budynku podyktowanego walorami architektonicznymi całego obiektu budowlanego. Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej wyżej wymienionej drogi ustala się na 10,0 m dla części mieszkalnej oraz dopuszcza się usytuowanie części usługowej o branży handlowo-gastronomicznej – w linii rozgraniczającej drogi.

3) A3 MN

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dostępny z wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako A 21 KDW. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 10 m od linii rozgraniczającej drogi. Realizację zabudowy na działce położonej po wschodniej stronie placu nawrotowego uzależnia się od zbadania warunków gruntowo – wodnych.

4)A4 MN.U

A5 MN.U

- Tereny działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym z ewentualnymi usługami handlowymi, gastronomicznymi lub rzemieślniczymi nieuciążliwymi dla środowiska i sąsiedztwa usytuowanymi w parterach budynków mieszkalnych lub w formie do nich dobudowanej. Dopuszcza się do budowy części usługowej w przestrzeni pomiędzy ścianą frontową budynków a linią rozgraniczającą drogi publicznej, którą stanowi przylegająca droga gminna znajdująca się poza obszarem objętym zmianą planu. Wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o barwie pochodnej od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla części mieszkalnej budynków – 10,0 m od drogi publicznej. Nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako A21 KDW minimum 4,0 m.

5)A6 MN

- Tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy 2 kondygnacyjnej z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy 2 lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym o odcieniu czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako A20 KDW.

6)A7 MN

- Teren o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m w stosunku do linii rozgraniczających przyległych dróg. Linie podziału geodezyjnego pomiędzy działkami położonymi na granicy obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie ulegają zmianie.

7)A8 ZP.US

- Teren zieleni parkowej do wykorzystania na cele sportowo-rekreacyjne oraz piesze ciągi spacerowe. Teren należy wzbogacić zadrzewieniem o zróżnicowanej wysokości i zróżnicowanych koronach.

8)A9 MN

- Teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy 2 kondygnacyjnej z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy 2 lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub brązu. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0 m w stosunku do wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako A19 KDW. Linia podziału geodezyjnego działki położonej na granicy obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie ulega zmianie.

9)A10 MN

- Teren o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym łącznie. Dachy 2 lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze pochodnym od czerwieni lub brązowym. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg: A15 KD i A16 KD, a 10,0 m dla części działek przyległych do drogi gminnej oznaczonej jako 02 L 20.

10)A11 MN

- Tereny o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinne. Na działkach przyległych do drogi gminnej oznaczonej jako 02 L 20 dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej z funkcją usługową. W budynkach przybudowanych do części mieszkalnej lub w formie wolnostojącej o ile zachowane zostaną warunki techniczne Prawa Budowlanego. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej jako 02 L 20, a minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej pozostałych dróg.

11)A12 MN

- Teren o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinne. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym włącznie. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze pochodnym od czerwieni lub brązowym. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0 m w stosunku do linii rozgraniczających dróg: A16 KD, A17 KDW i A22 KDW.

12)A13 MN

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość zabudowy dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym włącznie. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorach pochodnych od czerwieni lub brązowym. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych jako: A15 KD i A16 KD; 10,0 m od drogi gminnej położonej poza granicami opracowania planu oznaczonej jako 02 L 20; 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako A18 KDW a 10 m na terenie działki położonej na jej przedłużeniu. Przez teren działek przylegających do granicy kwartału oznaczonego jako A11 MN od strony zachodniej na przedłużeniu w/w drogi A18 KDW należy ustalić służebność dla przeprowadzenia projektowanego uzbrojenia technicznego.

13)A14 KDW

- Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej pieszo-jezdnej o szerokościach w liniach rozgraniczających 6,0 m przy włączeniu do drogi gminnej (02 L 20) położonej poza obszarem objętym zmianą planu, a po 4,0 m o ruchu jednokierunkowym wokół projektowanego trawnika o szerokości 5,0 m.

14)A15 KD

- Teren istniejącej drogi gminnej o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających w tym jezdnia 6,0 m i obustronne ciągi piesze po 3,0 m każdy (alternatywnie: po 2,0 m chodniki + 1,0 metrowe obustronne trawniki).

15)A16 KD

- Teren projektowanej drogi gminnej o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających w tym 6,0 m jezdnia i obustronne chodniki po 2,0 m każdy.

16)A17 KDW

- Projektowana wewnętrzna droga dojazdowa, pieszo-jezdna o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających w tym jezdnia 6,0 m i obustronne chodniki po 2,0 m każdy.

17)A18 KDW

- Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o ruchu pieszo-jezdnym o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających. Alternatywa: teren drogi może być włączony do terenu działki, do której droga stanowi dostępność. W tym przypadku zachodzi konieczność ustalenia służebności dla przeprowadzenia w jej przestrzeni projektowanych urządzeń uzbrojenia technicznego do połączenia z infrastrukturą techniczną w drodze gminnej oznaczonej jako 02 L 20.

18)A19 KDW

- Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m. na zakończeniu należy wykonać placyk nawrotowy o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.

19)A20 KDW

- Teren wyznaczonej w dotychczasowym planie wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających. Na jej zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.

20)A21 KDW

- Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających zakończonej placikiem nawrotowym o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.

21)A22 KDW

- Teren projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej o ruchu pieszo-jezdnym z ustaleniami jak dla pozycji A19 KDW i A21 KDW.

2. Szczegółowe ustalenia dla terenu w obszarze oznaczonym na rysunku planu literą „B”

1)B1 MN

- Teren działki o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego położony w kwartale oznaczonym jako 6 MN dotychczasowego planu – powiększa się o część terenu oznaczonego w tym planie symbolem 22 ZD wykorzystywanym na ogrody działkowe. Przeznaczenie działki budowlanej w nowych granicach pozostaje bez zmian jak w dotychczasowym planie, a mianowicie: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie - dach dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach 30° do 45° - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze pochodnym od czerwieni lub brązu. - nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 6,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej istniejącej drogi oznaczonej w dotychczasowym planie jako 05 D 10 (1 x 5,0). Powierzchnia i geometria działki w nowych granicach pozwala na alternatywne usytuowanie projektowanego budynku mieszkalnego – jak uwidoczniło to na rysunku planu. Powiększenie dotychczasowego terenu działki kosztem działek położonych w obszarze ogrodów działkowych warunkuje się uzyskaniem zgody ich właścicieli na drodze cywilno-prawnej.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 6. 1. Teren objęty zmianą planu dostępny jest z drogi gminnej oznaczonej jako 02 L 20 położonej poza jego obszarem, a następnie poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg z nią połączonych.

2. W w/w obszarze występują dwie drogi gminne o charakterze publicznym: istniejąca droga oznaczona jako A 15 KD i projektowana oznaczona jako A 16 D.

3. Pozostałe drogi to wewnętrzne drogi dojazdowe, które mają stanowić wspólnoty własnościowe użytkowników nieruchomości przy nich położonych.

4. Miejsca parkingowe właściciele poszczególnych nieruchomości zabezpieczą we własnym zakresie licząc po 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie oraz po 2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, tam, gdzie są one przewidziane w ustaleniach planu.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego w Ełku.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów objętych planem wyłącznie do istniejącego kolektora tej kanalizacji w ulicy Zamkowej znajdującej się w drodze gminnej oznaczonej w dotychczasowym planie jako 02 L 20.

3. Uzbrajanie terenów w urządzenia wodociągowe musi być dokonywane równoległe z uzbrajaniem ich w sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejących i projektowanych odcinków kanalizacji deszczowej sukcesywnie do zagospodarowywania terenów budowlanych. Z nawierzchni nieutwardzonych takich jak ogrody czy tereny zielone wody opadowe będą spływały do naturalnych zagłębień terenowych i wchłaniane do gruntu bezpośrednio lub przez studzienki chłonne.

5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy osiedla „Podgrodzie” przewidziane jest z projektowanej rozprężalni gazu ziemnego zlokalizowanej w jego obszarze, której miejsce ustalone zostało w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podgrodzia” dokonanej uchwałą Nr IXL/366/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 31 października 2008r. Podłączenie do sieci gazowniczej poszczególnych nieruchomości nie będzie obligatoryjne. Do ogrzewania budynków mieszkalnych a także do celów gospodarczych dopuszcza się inne lecz ekologiczne paliwa i źródła ciepła oraz systemy ogrzewnictwa.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną niskiego napięcia przewiduje się kablami doziemnymi z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych na obrzeżach terenu objętego niniejszą zmianą planu – na warunkach określanych przez Rejon Energetyczny w Ełku.

7. Ewentualne podłączenie do stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej na zasadach i warunkach określonych przez właściwy terenowo oddział Telekomunikacji Polskiej S.A. lub innego operatora sieci telekomunikacyjnej o ile taki zaistnieje w obszarze objętym planem.

8. Wszystkie sieci podziemne należy przede wszystkim budować w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg. W przypadkach koniecznych dopuszcza się ich przebieg przez tereny działek budowlanych.

9. W trakcie realizacji niniejszego planu dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności dokonywania zmiany w niniejszym planie.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i rolnictwa.

§ 8. 1. Przyjmuje się zasadę wykluczającą realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony środowiska.

2. Utrzymuje się generalną zasadę przyjętą w dotychczasowym planie o wyłącznie proekologicznych formach zagospodarowania, funkcjonowania oraz użytkowania terenów.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) stosowania przetworzonego żużla do utwardzania lub ulepszenia nawierzchni dróg;
- 2) składowania odpadów stałych w miejscach na ten cel nie przystosowanych bądź uciążliwych dla otaczającej zabudowy.

4. Nakazuje się:

- 1) objęcie terenu określonego planem zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych;
- 2) do ogrzewania budynków mieszkalnych stosowanie paliw i systemów ekologicznych nie powodujących zanieczyszczenia atmosfery.

5. Cały obszar objęty niniejszą zmianą planu położony jest w obszarze chronionego krajobrazu i podlega uwarunkowaniom ustalonym w Rozporządzeniu Nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 198, poz. 3105).

6. W zakresie ochrony mieszkańców przed hałasem do terenu objętego planem należy stosować normy dla mieszkalnictwa jednorodzinnego ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826).

7. W obszarze objętym planem nie występują obiekty środowiska kulturowego podlegającego ochronie prawnej. W przypadku jednak natrafienia w trakcie robót ziemnych na znaleziska mogące świadczyć o ich charakterze kulturowym należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie – Delegatura w Ełku, 19-300 Ełk, ul. Mickiewicza 11 celem ustalenia ewentualnych prac ratowniczych.

8. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się scalania gruntów, a jedynie zmiany w dokonanych już podziałach geodezyjnych gruntów w celu uzyskania większej ilości działek budowlanych o mniejszych niż dotychczas powierzchniach.

9. Obszar objęty zmianą planu nie wymaga decyzji o przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze ponieważ ta kwestia została rozstrzygnięta w § 9 dotychczasowego planu.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu.

§ 9. 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 zabudowy wyszczególnionych w § 4 ust. 2 oraz w § 5 ust. 1 i 2 niniejszej zmiany planu.

1) Na projektowanych budynkach należy stosować urozmaicone formy kształtowania dachów wzbogacających ich wyraz architektoniczny.

2) Zakazuje się stosowania dachów płaskich.

3. Zakazuje się wykonywania wysokich parterów w budynkach mieszkalnych ponad ustaloną wysokość w § 4 ust. 2.

4. W obszarze poszczególnych działek budowlanych około 20% ich powierzchni należy obsadzić drzewami o urozmaiconych koronach.

5. Wzdłuż wszystkich ulic (dróg) w części działek do nich przylegających należy zasadzić drzewa o niskich nie rozwijających się szeroko koronach.

6. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny osuwiskowe ani zalewowe.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 10. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 900m².

2. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy jako stosunek powierzchni zabudowanych na działce do jej ogólnej powierzchni:

1) dla działek mieszkalnych do 1000m² – około 30%;

2) dla pozostałych działek mieszkaniowych – około 25%;

3) dla działek mieszkalno-usługowych – około 40%.

3. Wysokość budynków mieszkalnych:

1) od poziomu terenu do okapu w budynkach 2-kondygnacyjnych – do 4,0m;

2) w budynkach 3-kondygnacyjnych – do 7,0m.

4. Wysokość budynków usługowych max. 4,0m.

5. Całkowita wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do kalenicy: 2-kondygnacyjnych – 9,80 do 10,0m; budynków 3-kondygnacyjnych do 13,0m.

6. Maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych ustala się jako szerokość działki pomniejszoną o 8,0m z dobudowanymi garażami od strony szczytowej; w pozostałych przypadkach 16,0 do 18,0m.

7. Ustala się wskaźniki procentowe powierzchni biologicznie czynnych na działkach jako stosunek części ich terenów trwale zagospodarowanych zielenią lub wodą do całego arealu działki:

- 1) dla działek mieszkalnych o powierzchni do 1000m² – około 50%;
- 2) dla działek mieszkalnych o powierzchni powyżej 1000m² – około 60%;
- 3) dla działek mieszkalno-usługowych około 30%.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe.

§ 11. Ustala się tereny publiczne, którymi będą drogi gminne oznaczone w niniejszym planie jako A 15 KD i A 16 KD.

§ 12. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku zbycia nieruchomości pozostaje bez zmian w wysokości 25%.

§ 13. Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Podgrodzie” k/Ełku gm. Ełk zatwierdzonego uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27 października 2003 r. (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 191, poz. 2315) z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami Rady Gminy Ełk:

- 1) Nr XXXII/304/05 z dnia 26 sierpnia 2005r. (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 152, poz. 1741 z 2005r.);
- 2) Nr IXL/366/2008 z dnia 31 października 2008r. (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 1, poz. 4 z 2009r.);
- 3) Nr LV/479/2009 z dnia 3 lipca 2009r. (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 127, poz. 1983 z 2009r.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



Przewodniczący Rady
Gminy Ełk

Mirosław Świdorski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXXI/653/2010
Rady Gminy Ełk
z dnia 31 sierpnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXXI/653/2010

Rady Gminy Elk

z dnia 31 sierpnia 2010 r.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające ze zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku , służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane., w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady
Gminy Elk


Mirosław Świdorski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXXI/653/2010

Rady Gminy Ełk

z dnia 31 sierpnia 2010 r.

1. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Ełku, jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Ełku, (tj. od dnia 21.06.2010r. do dnia 12.07.2010r.) oraz w terminie do dnia 26.07.2010r. (14 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu.

Przewodniczący Rady
Gminy Ełk

Mirosław Świdzki