

UCHWAŁA Nr LV/479/2009

Rady Gminy Elk

z dnia 3 lipca 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Elk z dnia 27 października 2003 r.

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, Nr 146, poz. 1055); art. 15 ust. 2, 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. 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, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Elk stanowi co następuje:

§ 1. Stosownie do postanowień wynikających z § 1 pkt. 1 oraz pkt. 2a Uchwały Nr XXX/264/2008 Rady Gminy Elk z dnia 22 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębie pn. „Podgrodzie” gm. Elk dokonuje się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Elk z dnia 27 października 2003 r. (Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 191, poz. 2315 z 2003 r.) w następującym zakresie:

1) W treści § 4 pkt. 5 tekstu planu dotyczącej kąta nachylenia połaci dachowych na budynkach mieszkalnych z poddaszami użytkowymi ustala się następującą zmianę: zamiast podstawowego kąta nachylenia 45° dopuszcza się nachylenie pod kątem 30° do 45°.

2) Zmienia się całkowicie treść § 7 pkt 5 a mianowicie:

a) całe osiedle „Podgrodzie” wyposażone zostanie w sieć gazowniczą rozprowadzającą gaz ziemny z rozprężalni tego gazu, której lokalizację ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr IXL/366/2008 Rady Gminy Elk z dnia 31 października 2008 r. stanowiącym wcześniejszą zmianę planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2008 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2008 r. Gazyfikacja osiedla umożliwi wykorzystanie gazu ziemnego także dla celów ogrzewnictwa;

b) podłączenie do sieci gazowniczej poszczególnych nieruchomości nie będzie obligatoryjne;

c) dopuszcza się dla ogrzewania budynków wykorzystanie innych wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła i systemów ogrzewnictwa;

3) Wprowadzone zmiany nie powodują zmian w rysunku planu.

§ 2. Pozostałe ustalenia planu z wyłączeniem wcześniej dokonanych zmian w jego obszarze oraz prognozy oddziaływania na środowisko pozostają nadal bez zmian.

§ 3. Zakres zmian wyszczególnionych w niniejszej Uchwale nie wymagał sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalonego planu, wynikającej z art. 17 pkt 5 cyt. na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ uchwalone zmiany takich skutków nie powodują.

§ 4. Plan niniejszy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej Uchwały;

2) jednolitego tekstu planu uwzględniającego zmiany wyszczególnione w § 1 punkty 1 i 2 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały;

3) rozstrzygnięć:

a) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania,

b) o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmian w planie stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.

§ 5. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mirosław Świdorski

Jednolity tekst

Uchwały Nr XII/88/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27 października 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek
p.n. „PODGRODZIE” koło Ełku po zmianie dokonanej Uchwałą Nr IXL/366/2008 Rady Gminy Ełk z dnia .31
października 2008 r. (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 1, poz. 4 z 2009 r.)**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 Nr 153, poz. 1271 i nr 214, poz. 1806), art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) 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. 370) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu p.n. „PODGRODZIE”, obejmujący obszar gruntów o powierzchni około 195 ha położony po zachodniej stronie jeziora Ełckiego ograniczony: od wschodu linią brzegową jeziora; od zachodu terenem lasów państwowych Nadleśnictwa Ełk, obrębu Bartosze; od północy terenem drogi krajowej nr 16; od południa terenem łąk na działkach nr nr 8/14 i 8/227 oraz terenami położonymi w granicach administracyjnych miasta Ełk z działkami gruntów nr nr 570/1, 570/2, 570/4, 570/6, 570/8, 570/9, 570/11, 593 i 594 uwidoczniony na rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Przedmiot, zakres i granice terenów objętych planem określono na podstawie uchwały Nr XIX/115/2000 Rady Gminy Ełk z dnia 31 sierpnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Racjonalne wykorzystanie terenów w obszarze objętym planem – odpowiednio do predyspozycji wynikających z ich położenia i walorów przyrodniczych ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.
- 2) Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3) Ustalenie granicy strefy ochronnej jeziora Ełckiego w obszarze przyległym do jego linii brzegowej.
- 4) Umożliwienie realizacji inwestycji przez osoby prywatne i podmioty gospodarcze stosownie do funkcji terenów określonych w planie.
- 5) Zabezpieczenie terenów przewidzianych w planie na cele publiczne.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przygotowanie terenów dla realizacji: mieszkalnictwa o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, usług turystyczno – wypoczynkowych, siedlisk z produkcją warzywniczo – ogrodniczą, sportu i rekreacji oraz zaprojektowanego spójnego układu drogowego łączącego funkcjonalnie tereny o w/w formach użytkowania i uzbrojenia technicznego gwarantującego cywilizowane warunki korzystania z tych terenów w sposób nie degradujący środowiska przyrodniczego.

2. Określenie przeznaczenia poszczególnych obszarów uwidocznione jest w legendzie na rysunku planu w skali 1 : 2000 oraz integralnych z nim ustaleniach tekstowych zapisanych dalej w niniejszej uchwale.

§ 4. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

- 1) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obligatoryjnymi:
 - granice terenów objętych planem;
 - sposób użytkowania terenów (funkcje terenów);
 - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone, (oznaczone jako ciągłe);
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - granica strefy ochronnej jeziora ustalona planem.
- 2) Teren objęty planem położony jest całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z postanowień zawartych w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. warmińsko – mazurskiego nr 87, poz. 1272 z 2002 r.)

- 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane oznaczone na rysunku planu w sposób przerywany traktuje się jako nie obowiązujące ściśle. Linie te mogą być w niewielkim zakresie korygowane na etapie podziałów geodezyjnych gruntów lub w decyzjach przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) 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 i tarasy w poziomie parteru.
- 5) Wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie ulokowanym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów o nachyleniu tych połaci pod kątem 30° do 45°, odpowiednio do ustaleń dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określonych w §5 niniejszej uchwały. W budynkach bez poddasza użytkowego dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci pod kątem nie mniejszym od 30°.
- 6) Wysokość parteru w budynkach mieszkalnych na terenie płaskim nie może przekraczać 1.00 m ponad przyległym terenem, a na stoku 0,50 m ponad teren w górnej części posadowienia.
- 7) Na pokrycia dachowe należy stosować przede wszystkim dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w jej kolorze lub kolorze stonowanym z krajobrazem.
- 8) W architekturze budynków wyrażać należy tradycje regionu mazurskiego zarówno w formie jak i detalu jak też materiały konstrukcyjnym i wykończeniowym. Zakazuje się stosowania form architektonicznie obcych architekturze polskiej mogących spowodować dysonans w otaczającej zabudowie lub krajobrazie.
- 9) Na działkach zabudowy mieszkaniowej (MN, MNR) mogą być wznoszone parterowe budynki gospodarcze lub garaże wolnostojące a także budynki usługowe nieuciążliwe dla otoczenia z zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach Prawa Budowlanego. Poziom przyziemia nie może przekraczać 50 cm ponad terenem. Preferować jednak należy łączenie zabudowy mieszkalnej z w/w budynkami w celu efektywniejszego wykorzystania przestrzeni na elementy biologicznie czynne jak zieleń lub ogrody.
- 10) W obszarach terenów MN oraz RO dopuszcza się łączenie działek sąsiednich w celu uzyskania większych siedlisk.
- 11) Wszystkie działki z zabudową mieszkaniową mogą być łączone z dodatkową funkcją usługową zarówno wewnątrz budynku jak również na zewnątrz jako dobudowa z dopuszczeniem jej usytuowania w przestrzeni pomiędzy ustaloną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi pod warunkiem, że usługi te nie będą uciążliwe dla otoczenia i nie będą degradowały środowiska.
- 12) Wszystkie drogi dojazdowe nie będące drogami gminnymi stanowić mają wspólnoty własnościowe użytkowników nieruchomości do nich przylegających.

§ 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie.

Pozycja	Treść ustaleń
1 UH	Teren pod obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej powyżej 20.000 m ² o znaczeniu ponadlokalnym. Wielkość obiektu i przyległych miejsc postojowych dostosować do możliwości percepcyjnych terenu. W maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienie w sąsiedztwie lasu. Mieszkalnictwo wykluczone.
2 ZN,KS	Teren zieleni niskiej jako ewentualna rezerwa pod stanowiska postojowe pojazdów dla osób korzystających z obiektów usługowych.
3 UH, UI	Teren usług handlowych i rzemieślniczych z ewentualną stacją paliw. Mieszkalnictwo wykluczone. Ewentualny podział gruntów dostosowywać do aktualnego zapotrzebowania. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji. Realizację należy poprzedzić wcześniejszym opracowaniem koncepcji architektonicznej całości. Alternatywnie – teren w całości lub w części może być przeznaczony na potrzeby obiektu handlowego opisanego wyżej w pozycji 1UH i z nim zintegrowany.
4 MNR	Tereny budownictwa mieszkaniowego typu rezydencjonalnego. Wysokość od 1 do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów. Linia zabudowy w stosunku do dróg min. 20 m z dojazdem usytuowanym na osi projektowanego budynku pomiędzy szpalerem drzew ozdobnych. W odniesieniu do działek o powierzchni powyżej 4.000 m ² i linii frontowej przyległej do drogi dojazdowej, o długości minimum 50 m dopuszcza się ich wtórny podział umożliwiający budowę drugiego domu.
5 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 3 kondygnacji z działkami przylegającymi do terenu lasu. Pomiędzy lasem a ogrodzeniem działek pozostawić należy wolną przestrzeń o szerokości 4,00 m warunkowaną przez nadleśnictwo w Ełku, która może być wykorzystana na cele p.pożarowe a także na cele ciągu pieszego i do jazdy konnej. Droga powinna stanowić teren publiczny.
6 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej z budynkami wolnostojącymi o wysokości do 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym. Linia zabudowy od stron: północnej i wschodniej 6 m a z pozostałych stron 12 m od linii rozgraniczającej.
7 RO	Teren upraw warzywniczo – ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i produkcyjnej związanej z gospodarstwem. Minimalna powierzchnia działki 1500 m ² z możliwością łączenia sąsiednich lub szeregu działek w większe siedliska. Sposób zabudowy ograniczony jedynie warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów Prawa budowlanego.
8 RO	Teren siedlisk z produkcją warzywniczo – ogrodniczą jak w poz. 7 RO lecz o ograniczonych możliwościach zabudowy wynikających z zalegającego w części działek gruntu pochodzenia organicznego. Przed projektowaniem zabudowy należy przeprowadzić szczegółowe badanie warunków gruntowo – wodnych. Linia zabudowy min. 12 m od linii rozgraniczającej drogi D 12.
9 MNR/MP	Teren mieszkalnictwa typu rezydencjonalnego z ewentualną funkcją pensjonatową. Usytuowanie budynków wyłącznie w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi kat. „L” a granicą strefy ochronnej

	jeziora, która stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Ewentualne garaże lub budynki gospodarcze parterowe wyłącznie jako połączone z częścią mieszkalną. W przestrzeni określonej na rysunku planu część działek należy zalesić iglastymi lub liściastymi gatunkami drzew. Zakazuje się wykonywania ogrodzeń pomiędzy działkami oraz ogrodzeń posesji w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora.
10 UT	Tereny z przeznaczeniem wyłącznie pod obiekty hotelowe i pensjonatowe. Zasadnicza wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Dopuszcza się realizację większej liczby kondygnacji pod warunkiem sporządzenia przez architekta lub inżyniera krajoznawstwa przekonywującego graficznego studium (np. wydruk z symulacji komputerowej) wkomponowania projektowanego obiektu w istniejący chroniony krajobraz z widokiem od strony północno – wschodniego brzegu jeziora Etckiego położonego na terenie miasta Etka, dla którego przeciwny brzeg stanowi integralny element krajoznawstwa miasta. Studium powyższe należy wykonać na etapie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z uzyskaniem opinii Prezydenta m. Etka, którą należy traktować jako wiążącą w decyzji Wójta gminy w Etce.
11 MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej z bliźniaczym usytuowaniem części usługowej budynków.
12 MN	Teren mieszkalnictwa jednorodzinnej typy szeregowego. Dla całego z każdych zespołów należy sporządzić jednolitą koncepcję architektoniczną, z której będzie wynikał podział gruntów na parcele budowlane z adekwatnym podziałem budowli na segmenty. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z poddaszem włącznie.
13 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z dobudowanymi w parterze lokalami usługowymi. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji.
14 ZN	Tereny zieleni niskiej pod istniejącą linią elektroenergetyczną i w jej zasięgu w pasie o szerokości 10 m symetrycznie po 5 m od osi słupów. Przestrzeń ta może być czasowo wykorzystywana na plantację choinek a także stanowić element ciągu pieszego na całej lub części długości linii.
15 RP	Tereny wchodzące w skład kompleksu gruntów pozostających w użytkowaniu rolniczym, odpowiednio do ich glebowej przydatności.
16 ZP/ZN	Teren zieleni wysokiej i niskiej w pasie szer. 20 m stanowiący element korytarza ekologicznego łączącego teren kompleksu leśnego z brzegiem jeziora Etckiego – traktowany jako teren do użytkowania publicznego.
17 ZP/US	Tereny publiczne zieleni parkowej w powiązaniu z terenami urządzeń sportowo – rekreacyjnych o charakterze otwartym, ogólnodostępnym. Realizacja zagospodarowania terenu powinna się dokonywać w oparciu o koncepcję funkcjonalno – przestrzenną wynikającą z programu społecznego zapotrzebowania i uwarunkowań terenowych. W obrębie działki nr 6/10 wchodzącej w kompleks w/w terenów dopuszcza się wzniesienie małego drewnianego budynku z usytuowaniem przy istniejącej drodze gminnej dla potrzeb rehabilitacyjnych wychowanków „Tęczowego Domu” w Etce prowadzonego przez Zgromadzenie Sióstr Benedyktynek Misjonarek.
18 UH	Teren przeznaczony na usługi handlowe związane z obsługą przyległych terenów 17 ZP/US.
19 ZP	Teren zieleńca z gazonami kwiatowymi i drzewami ozdobnymi.
20 EC	Teren istniejącej kotłowni centralnego ogrzewania i garaży – dla zespołu mieszkaniowo – administracyjnego AWRSP. Adaptuje się w planie pod warunkiem stosowania w kotłowni paliwa ekologicznego.
21 ZCZ	Teren istniejącego zamkniętego cmentarza ewangelickiego, podlegającego ochronie konserwatora zabytków.
22 ZD	Teren istniejących działek rolniczych nadanych byłym pracownikom POHZ w Etce do oficjalnego przekształcenia w pracowniczy ogród działkowy bez prawa do zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej. Położenie w strefie ochronnej jeziora podlega uwarunkowaniom wymienionym w § 4 pkt 2 oraz §7 pkt. 3 ppkt.3 niniejszej uchwały.
23 MW	Teren zabudowy wielorodzinnej pozostaje bez zmian bez prawa do dalszej rozbudowy. Pożądana rehabilitacja obiektu pod względem architektonicznym.
24 AU	Istniejący budynek administracyjny AWRSP z możliwością adaptacji na cele usług podstawowych dla mieszkańców „PODGRODZIA”. Obiekt zabytkowy jako jeden z elementów dawnego folwarku, podlega ochronie wojewódzkiego konserwatora zabytków.
25 UH, UG, UI	Teren gospodarczej części dawnego folwarku. Zespół zabudowy gospodarczej wpisany do rejestru zabytków budownictwa. Zakres adaptacji budynków do funkcji centrum usługowo – handlowego dla zespołów mieszkaniowych „PODGRODZIE”, „GRUNWALDZKIE” i „BOCIANIE GNIAZDA” określi wojewódzki konserwator zabytków na etapie przygotowania do realizacji inwestycji.
26 EE	Teren istniejącej stacji transformatorowej.
27 EE	Teren projektowanych stacji transformatorowych.
28 ZD/MN	Teren istniejących ogródków do ewentualnego przekształcenia w działki dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej.
29 KS	Teren projektowany pod urządzenie parkingu dla potrzeb zespołu usługowego (25UH, UG, UI) oraz korzystających z terenów sportowo – rekreacyjnych (17ZP/US).
30 NO	Istniejący zbiornik szczelny na ścieki bytowe z istniejącej zabudowy mieszkaniowej (23 MW) w użytkowaniu do czasu budowy kolektora kanalizacji sanitarnej z osiedla „GRUNWALDZKIE” lub uzbrojenia w sieci wod – kan „PODGRODZIA”.
31 NO	Tereny projektowanych przepompowni ścieków sanitarnych
32 RRU/UT	Teren urządzeń obsługi istniejącego gospodarstwa rybackiego do ewentualnego przekształcenia w przyszłości na usługi turystyczne – parking z niewielkim polem namiotowym. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu na ewentualną budowę śluzy pomiędzy jeziorami: Etckim i Sunowo.
33 K	Tereny projektowanych ciągów pieszych o szerokości 5 m
34 K	Teren projektowanego ciągu pieszego o szerokości 5 m stanowiącego przestrzenną barierę pomiędzy lasem państwowym a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
35 K	Teren projektowanej ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,5 m.
36 EN	Istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej od skrajnego przewodu linii nie może być mniejsza od 40 m ze względu na promieniowanie niejonizujące.

37 ZP	Teren przeznaczony pod zieleniec, wyłączony w zasadzie z zabudowy ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne. Dopuszcza się jedynie usytuowanie obiektu małej architektury o lekkiej konstrukcji
-------	---

§ 6. Ustalenia w zakresie układu komunikacji drogowej.

1) Ustalenia ogólne.

- Teren objęty planem przylega od północy do drogi krajowej nr 16, dla której Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych ustaliła na okres perspektywny kategorię GP (droga główna o ruchu przyspieszonym)
- System komunikacji w obszarze objętym planem tworzą: droga lokalna „L” łącząca drogę krajową nr 16 z drogą powiatową nr 328 Ełk – Malczewo w ciągu ul. Zamkowej m. Ełk oraz drogi dojazdowe „D” – których parametry i wymogi techniczno – funkcjonalne podaje się w ustaleniach szczegółowych.
- Dla drogi lokalnej „L” oraz dróg dojazdowych o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0 m przyjmuje się status dróg gminnych. Pozostałe drogi będą stanowiły wspólnoty własnościowe użytkowników przyległych do nich działek budowlanych.

2) Ustalenia szczegółowe dla dróg wyróżnionych w planie

Pozycja	Treść ustaleń
1 KR(GP)	Teren istniejącej drogi krajowej o perspektywicznej szerokości w liniach rozgraniczających 60, m. W planie po jej południowej stronie rezerwuje się pas gruntu o szerokości 45,0m na jej poszerzenie, licząc od osi istniejącej jezdni. Przestrzeń ta może być czasowo wykorzystana na zieleni niską lub parkingi dostępne wyłącznie z dróg dojazdowych do terenów oznaczonych na rysunku planu konturami 1 UH UR i 2 UH UR. Linia zabudowy mieszkaniowej min. 130 m od osi istniejącej jezdni.
2 L 20(1 x 7,0)	Projektowana droga lokalna jako droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m w tym 7,0m jezdni oraz obustronne pasy ruchu pieszego z trawnikami i zadrzewieniem o szerokościach do uściślenia na etapie projektu technicznego. Na odcinku połączenia z drogą dojazdową D 14 do przestrzeni pod linią elektroenergetyczną (ozn. 14 ZN) po północno – wschodniej stronie jezdni należy zrealizować ścieżkę rowerową o szerokości 2,5 m – oddzieloną od chodnika pasem trawnika o szer. 1,0 m.
3 KD14(1 x 6,0)	Projektowana gminna droga dojazdowa o szerokości 14 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdni o szer. 6,0 m obustronne pasy ruchu pieszego oraz 2,5 m szerokości odcinek ścieżki rowerowej.
4 4 D 12(1 x 6,0)	Projektowane drogi dojazdowe jako drogi gminne o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających w tym jezdni o szer. 6,0 m i obustronne pasy ruchu pieszego o szer. po 3,0 m.
5 D 10(1 x 6,0)	Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdni o szer. 6,0 m i obustronne pasy ruchu pieszego o szer. po 2,0 m.
6 D 10(1 x 6,0)	Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających w tym jezdni o szer. 6,0 m zakończona placem nawrotowym o wym. 12,5 x 12,5 m oraz obustronne pasy ruchu pieszego o szer. po 2,0 m..
7 D 10(1 x 6,0)	Projektowana droga dojazdowa do terenów usługowych. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m w tym jezdni szer. 6,0 m i jednostronny chodnik o szer. 3,0 m od strony terenów usługowych. Na zakończeniu parkingi z placami nawrotowymi o wielkościach zależnych od potrzeb.
8 D 8(1 x 5,0)	Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających w tym jezdni o szer. 5,0 m zakończona placem nawrotowym o wym. 12,5 x 12,5 m oraz obustronne pasy ruchu pieszego o szer. po 1,50 m.
9 D 6(1 x 5,0)	Projektowana droga dojazdowa pieszo-jezdni o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, zakończona placem nawrotowym o szer. 13,5 x 13,5 m.
10 D (1 x 6,0)	Istniejąca droga dojazdowa obsługująca dostępność do terenów w konturach: 20 EC, 21 ZCZ, 22 ZD i 23 MW. Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m do urządzenia w niej jezdni o szer. 6,0 m oraz obustronnych pasów ruchu pieszego o szer. po 2,0 m. Przed połączeniem z drogą dojazdową 011 D – wolną przestrzeń koło cmentarza przeznaczyć na parking dla pojazdów mechanicznych.
11 K	Istniejąca nieurządzona droga gminna łącząca ulicę zamkową z drogą krajową nr 16 Ełk – Olsztyn, w części do likwidacji z przeznaczeniem na funkcje terenów określonych w niniejszym planie. Na odcinku od ul. Zamkowej do połączenia z drogą opisaną wyżej w poz. 010 D pozostawia się ją wyłącznie jako ciąg pieszy oraz urządzenie ścieżki rowerowej. Na wysokości terenu 22 ZD stanowi przedłużenie drogi 010 D z zakończeniem placem nawrotowym w miejscu uwidocznionym na rysunku planu. Odcinek drogi od włączenia w drogę krajową nr 16 należy tymczasowo pozostawić w stanie istniejącym na długości umożliwiającej dostępność do terenów: 32 RRU/UT oraz 31 NO.
12 D8 (1 x 5,0)	Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 8,0 m a 11,0 m przy zatokach postojowych z jezdniami o szerokości 5,0 m i jednostronnymi chodnikami po 3,0 m od strony przewidzianej do zabudowy obiektami o funkcji turystyczno – wypoczynkowej. Przy drodze od strony wschodniej wykonać plac postojowy – manewrowy o wym. 20 x 20 m.

§ 7. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1) Zaopatrzenie w wodę

- Wyłącznym w zasadzie źródłem zaopatrzenia w wodę terenu objętego planem będzie istniejący wodociąg w ul. Zamkowej m. Ełk, który przewidziany jest do połączenia z wodociągiem realizowanym przez Zarząd Gminy Ełk z kierunku wsi Chruściele oraz projektowany do Ruskiej Wsi wodociąg wzdłuż drogi krajowej nr 16
- Uzbrajanie terenów w urządzenia wodociągowe musi być dokonywane równolegle z uzbrajaniem w sieci kanalizacji sanitarnej.

c) W bilansie zapotrzebowania na wodę należy uwzględnić:

- potrzeby socjalno – bytowe mieszkalnictwa i usług;
- potrzeby produkcyjno – gospodarcze siedlisk połączonych z produkcją warzywniczo – ogrodniczą;
- utrzymania czystości ulic i placów;
- potrzeb w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego;

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

- a) Wyłącznym odbiornikiem ścieków sanitarnych z terenów objętych planem będzie zaprojektowany i zrealizowany system kanalizacji sanitarnej ze zrzutem ścieków grawitacyjnie lub poprzez wyznaczone w planie przepompownie (ozn. 31 NO) – do kolektora kanalizacji sanitarnej realizowanego w ul. Zamkowej.

3) Odprowadzenie wód opadowych.

- a) Z nawierzchni utwardzonych ulic wody opadowe będą zbierane przez projektowany system kanalizacji deszczowej ze zrzutem do jeziora Ełk po przepuszczeniu przez separatory S1, S2, S3 usytuowane przed wylotami do wód jeziora (W1, W2, W3).
- usytuowanie separatora S1 i wlotu W1 związane jest z modernizacją i uzbrojeniem odcinka drogi krajowej nr 16;
 - usytuowanie separatora S3 i wlotu W3 związane jest z modernizacją i uzbrojeniem ul. Zamkowej – położonej w części na terenie m. Ełk oraz w części na terenie objętym niniejszym planem;
 - wody opadowe do separatora S3 przeprowadzić przez zbiornik retencyjny na terenie zieleni ozn. 17 ZP US.
- b) Z nawierzchni nieutwardzonych takich jak: ogrody czy tereny zielone – wody opadowe będą spływały do naturalnych zagłębień terenowych i wchłaniane do gruntu bezpośrednio lub poprzez studzienki chłonne.
- c) Zabrania się stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach położonych na stokach bezpośrednio nachylonych w kierunku linii brzegowej jeziora Ełckiego i w ogóle w obszarze ustalonej dla tego akwenu strefy ochronnej.

4) Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

5) Ogrzewnictwo

- a) Całe osiedle „Podgrodzie” wyposażone zostanie w sieć gazowniczą rozprowadzającą gaz ziemny z rozprężalni tego gazu, której lokalizację projektuje się w północno-wschodniej części osiedla. Gazyfikacja osiedla umożliwi wykorzystanie gazu ziemnego także dla celów ogrzewnictwa.
- b) Podłączenie do sieci gazowniczej poszczególnych nieruchomości nie będzie obligatoryjne.
- c) Dopuszcza się dla ogrzewania budynków wykorzystanie innych, wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła i systemów ogrzewnictwa.

6) Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- a) Zaopatrzenie obszaru objętego planem w energię elektryczną niskiego napięcia dokonane będzie poprzez dwustronne zasilanie: od strony ul. 11-go Listopada oraz od strony istniejącej stacji 15 kV/380 i 220 V/ przy zespole gospodarczym b. POHZ.
- b) Dla potrzeb obszaru pn. „PODGRODZIE” należy wybudować docelowo 7 stacji transformatorowych połączonych kablami S N 15 kV. Urządzenia te mogą być realizowane etapami, w zależności od przyjętego kierunku realizacji przewidzianych tu obiektów budowlanych i towarzyszących im urządzeń.
- c) Rozdzielcza sieć elektryczna niskiego napięcia wyłącznie kablami podziemnymi układanymi w ulicznych ciągach pasów piesznych lub trawników.

7) Telekomunikacja.

- a) Sieć telekomunikacyjną w postaci podziemnej kanalizacji w zasadzie należy prowadzić w granicach ciągów ulicznych. Dopuszcza się jednak przebieg kanalizacji telekomunikacyjnej przez tereny prywatnych właścicieli poza obszarem dróg, za zgodą właścicieli gruntów.
- b) Na etapie koordynacji projektowanych inwestycji sieciowych – należy dążyć do wspólnej kanalizacji kablowych sieci telekomunikacyjnych z sieciami elektrycznymi i telewizji kablowej

- c) W toku realizacji niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się lokalizację innych, nie przewidzianych w uchwale sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego bez potrzeby dokonywania zmian w planie.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1) Generalną zasadę przyjętą w niniejszym planie stanowią wyłącznie proekologiczne formy zagospodarowania, funkcjonowania oraz użytkowania terenów.

2) Za podstawowe działania w zakresie ochrony środowiska przyjmuje się:

- a) Ochronę wód jeziora Ełckiego przed zanieczyszczeniem.
- b) Ochronę naturalnego krajobrazu i adekwatne w tym względzie kształtowanie przestrzeni.
- c) Racjonalne wykorzystanie użytków rolnych o wysokiej bonitacji gleb.

3) W celu zabezpieczenia realizacji założonych celów stanowi się następujące przedsięwzięcia i uwarunkowania:

- a) Dla obszarów położonych w bliskości jeziora Ełk ustala się strefę ochronną, której granica jest określona na rysunku planu. Minimalna szerokość strefy ochronnej mierzona od linii brzegowej – dla terenów przewidzianych w planie do zainwestowania nie może być mniejsza od 100 m. Dla terenów już zabudowanych lub trwale zagospodarowanych granicę strefy ochronnej ustala się wzdłuż linii biegnącej po licach ścian budynków od strony jeziora. Granicę strefy ochronnej traktuje się jednocześnie jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Wyjątek stanowi działka nr 6/10 zawarta w kompleksie 17 ZP/US gdzie dopuszcza się w obszarze strefy ochronnej wzniesienie małego drewnianego budynku pomocniczego opisanego w § 5.
- b) Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów inwestycji – należy szczegółowo określać uwarunkowania wynikające z Rozporządzenia nr 37 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego wyszczególnionego w § 4 pkt. 2 niniejszej uchwały.
- c) Zakazuje się zmian w rzeźbie terenów mogących mieć wpływ na pogorszenie walorów krajobrazowych z wyjątkiem terenów niezbędnych na budowę dróg.
- d) Zakazuje się przeznaczania na cele budowlane gruntów pochodzenia organicznego z wyjątkiem przeznaczonych na cele nierolnicze decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego wym. w § 9 pkt. 2 niniejszej uchwały.
- e) W decyzjach o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu należy określać proporcje powierzchni terenów biologicznie czynnych do terenów projektowanych do zabudowy mieszkaniowej.
- a) Ustala się minimalne wartości procentowe terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych rodzajów działek budowlanych:
 - 75% dla działek o pow. do 1500 m²
 - 80% dla działek o pow. do 1300 m²
 - 90% dla działek o pow. do 5000 m²
 - 95% dla działek o pow. powyżej 1,0 ha
 - 70% terenów biologicznie czynnych powinno stanowić zadrzewienie
- f) Wszystkie ciągi uliczne o charakterze przelotowym mają być obustronnie zadrzewione. Dla pozostałych ulic powyższe należy traktować jako zalecenie.
- g) Zakazuje się wycinania istniejących, oznaczonych na rysunku planu drzew oraz nieoznaczonych na mapie a istniejących w obszarze przyległym do jeziora Ełckiego, na odcinku około 800 m terenu wzdłuż istniejącej drogi gruntowej.
- h) Otwarte ogólnodostępne tereny parkowe i sportowo – rekreacyjne oznaczone w planie 16 ZP.ZN oraz 17 ZP.US powinny stanowić tereny publiczne, zagospodarowane i użytkowane w oparciu o stosowny projekt programowo – przestrzenny z określeniem nakazów i zakazów gwarantujących ucywilizowany sposób korzystania z tych terenów bez kolizji z zasadami i wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.
- i) Zabrania się ogradzania nieruchomości w pasie przybrzeżnym jeziora w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora oraz uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- j) Pomiędzy terenami lasów państwowych a wyznaczonymi terenami budowlanymi w ich sąsiedztwie należy bezwzględnie pozostawić pas wolnej, ogólnodostępnej przestrzeni o szer. 5,0 m dla potrzeb bezpieczeństwa p-pożarowego.

- k) W obszarze objętym planem zabrania się jakiejkolwiek działalności mogącej mieć wpływ na zanieczyszczenie wód jeziora, gleby, terenów zielonych, powietrza atmosferycznego oraz nadmiernego hałasu. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych dostosować do obowiązujących już przepisów gminnych.
- l) W decyzjach o pozwoleniu na budowę poszczególnych obiektów należy uwzględnić warunek o treści: „W toku prac ziemnych o wszelkich znaleziskach mogących stanowić przedmioty pochodzące z czasów wczesnego osadnictwa (np. skorupy naczyń glinianych, wyroby z kamienia i inne przedmioty użytkowe lub ich fragmenty) należy niezwłocznie powiadomić wojewódzką służbę ochrony zabytków oddział w Ełku, ul. Mickiewicza 11 celem zabezpieczenia i podjęcia stosownej decyzji przez Wojewódzkiego Archeologa.

§ 9. Przeznacza się na cele nierolnicze niżej wyszczególnione arealy gruntów rolnych o łącznej powierzchni: 103,80 ha w tym:

- 1) 35,70 ha kl. III stosownie do zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażonej w decyzji znak: GZ tr. 057-602-162/2002 z dnia 7 maja 2002 r.
- 2) 68,10 ha kl. IV – stosownie do zgody Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, wyrażonej w decyzji znak: RR-NR-7711-1/2/03 z dnia 14.03.2003 r.

§ 10. Ustalenia końcowe.

- 1) W przypadku zbywania nieruchomości właściciel gruntów zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Urzędu Gminy w Ełku jednorazowej opłaty naliczonej w wysokości 5% w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości zaistniałej w wyniku uchwalenia niniejszego planu.
- 2) W stosunku do terenu objętego planem tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego Ełku zatwierdzonego Uchwałą nr XII/56/91 rady Gminy Ełk z dnia 19 grudnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 3 poz. 17 z 1992 r.)
- 3) Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy Ełk.
- 4) Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mirostaw Świdorski