

UCHWAŁA NR VIII/51/2007
RADY GMINY EŁK
z dnia 26 lutego 2007 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, Gmina Ełk**

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 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, Gmina Ełk, o ogólnej powierzchni 1,8709 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XL/390/2006 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, Gmina Ełk.

§ 3. Plan miejscowy jest zgodny 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.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV, V wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego oraz drogi, o łącznej powierzchni 1,8709 ha, o następującej strukturze: RIVb – pow. 0,7434 ha, RV – pow. 0,8508 ha i dr – pow. 0,2767 ha.

§ 5. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i alternatywnie wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MW**,
- 3) **tereny parkingów i infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KT**,
- 4) **tereny zabudowy garażowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
- 5) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
- 7) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
 - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – postulowane powinny być uściślone na etapie podziału nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z ustaleń planu.

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

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,

- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z obiektami budowlanymi służącymi ich obsłudze.

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i alternatywnie wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **4MN/MW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej.

§ 11. 1. Ustala się tereny parkingów i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **5KT**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy infrastrukturalnej, w tym do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych do obsługi terenów przyległych i obiektów służących utrzymaniu porządku.

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **6KS**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony do zabudowy budynkami garażowymi z dopuszczeniem lokalizacji obiektów służących utrzymaniu porządku.

§ 13. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **7ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji rekreacyjnej.

§ 14. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **8ZI**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji izolacyjnej.

§ 15. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **9KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów budowlanych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN i 3MN**:

- 1) w kwartałach **1MN** i **2MN** realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolno stojących (w tym z pomieszczeniami garażowymi) z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych w głębi działek,
 - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy tj:
 - w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej **9KDW**,
 - w odległości min. 7,5 m dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od osi istniejącej linii elektroenergetycznej **15kV**; w przypadku zmiany linii na izolowaną dopuszcza się zmniejszenie tej odległości na warunkach Zakładu Energetycznego, przy zabezpieczeniu ochrony ludzi przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- 2) w kwartale **3MN** realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z zaleceniem połączeń budynków pomieszczeniami garażowymi (połączenie budynków pomieszczeniami garażowymi nie jest obligatoryjne),
 - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu obowiązującej linii zabudowy, ustalonej w odległości 5 m od granicy planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej **9KDW** i przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w odległości min. 7,5 m dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od osi istniejącej linii elektroenergetycznej **15kV**; w przypadku zmiany linii na izolowaną dopuszcza się zmniejszenie tej odległości na warunkach Zakładu Energetycznego, przy zabezpieczeniu ochrony ludzi przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 4) zalecana szerokość elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych od strony frontu działki w

kwartałach 1MN i 2MN w przedziale od 8 m do 12 m, w kwartale 3MN w przedziale od 8 m do 10 m,

- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych realizowanych w głębi działek w kwartałach 1MN i 2MN – 6 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych realizowanych w głębi działek w kwartałach 1MN i 2MN w przedziale $30^{\circ} \div 40^{\circ}$,
- 7) układ głównych kalenic dachowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w przybliżeniu równoległy do pasa drogowego drogi wewnętrznej 9KDW; dla budynków gospodarczych i garażowych w przybliżeniu prostopadły lub równoległy do pasa drogowego drogi wewnętrznej 9KDW,
- 8) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 9) dla działek położonych w kwartałach 1MN i 2 MN maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,35, a powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,
- 10) dla działek położonych w kwartale 3MN maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,40, a powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
- 11) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, położonych w kwartale 1MN, pod warunkiem zapewnienia w granicach działek miejsc postojowych do obsługi tych usług w ilości min. 2 sztuk na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 17. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i alternatywnie wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN/MW:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
- 2) w każdym budynku w zabudowie szeregowej dopuszcza się wydzielenie maksymalnie trzech mieszkań,
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy tj:
 - w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej 9KDW,
 - w odległości min. 7,5 m dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV; w przypadku zmiany linii na izolowaną dopuszcza się zmniejszenie tej odległości na warunkach Zakładu Energetycznego, przy zabezpieczeniu ochrony ludzi przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- 4) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 5) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki:
 - a) w przypadku zachowania istniejącego podziału terenu na działki - ok. 10 m,
 - b) w przypadku połączenia działek i ich nowym podziale – min. 7 m,
- 6) w zabudowie zwartej szeregowej, w jednym kompleksie, ze względu na ograniczenie jego długości, planuje się realizację maksymalnie 7 budynków (segmentów), długość jednego kompleksu maksymalnie 70 m,
- 7) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 8) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 9) układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu równoległy do pasa drogowego drogi wewnętrznej 9KDW,
- 10) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych,
- 11) realizacja obiektów związanych z utrzymaniem porządku (kontenery na odpadki stałe) planowana jest w kwartale 4MN/MW oraz w kwartałach 6KS i 5KS, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa,
- 12) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - maksymalny 0,40, powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki,

§ 18. Ustalenia dla terenów parkingów i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KT:

- 1) realizacja miejsc postojowych i obiektów infrastruktury technicznej (np: stacja transformatorowa, przepompownia ścieków, sieci, przyłącza, itp.),
- 2) planuje się lokalizację kontenerów na odpadki stałe, w szczególności do obsługi kwartału 4MN/MW.

§ 19. Ustalenia dla terenów zabudowy garażowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 6KS:

- 1) realizacja budynków garażowych w zabudowie zwartej o następującej architekturze:
 - a) budynki parterowe z dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci do 35°,
 - b) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed wjazdem do budynku: 7 m,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalonych w odległości: 5 m od granicy pasa drogowego drogi 9KDW i 10 m od granicy kwartału zieleni urządzonej 7ZP; w projektowaniu terenu należy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- 3) planuje się lokalizację kontenerów na odpadki stałe, w szczególności do obsługi kwartału 4MN/MW, w odległości min. 10 m od granic kwartału 7ZP,
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, kotłowni obsługującej w szczególności budynki realizowane w granicach terenu objętego planem oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) w związku z występowaniem w granicach kwartału 6KS urządzeń melioracyjnych w postaci rurociągów drenarskich, szczegółową lokalizację garaży należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urzędem Wodnych lub innym właściwym organem,
- 6) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych na przedłużeniu osi drogi 9KDW należy zadbać o atrakcyjny wystrój elewacji.

§ 20. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 7ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) przewiduje się realizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych związanych z wypoczynkiem, a w szczególności plac zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla osób starszych.

§ 21. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 8ZI:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime.

§ 22. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 9KDW:

- 1) droga wewnętrzna przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - 2) włączenie drogi wewnętrznej do drogi gminnej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
 - 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 10,0 m,
 - 4) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację:
 - a) jezdni o szerokości minimum 5,0 m,
 - b) chodników o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5 m od granicy planowanego pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- § 23. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości, dla całego obszaru objętego planem:**
- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 9KDW,
 - 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w kwartałach: 1MN - 750 m², 2 MN - 670 m², 3MN - 350 m²,
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i alternatywnie wielorodzinną w kwartale 4MN/MW 200 m²,
 - 3) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w kwartałach: 1MN i 2 MN – 20 m, 3MN – 18m,
 - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i alternatywnie wielorodzinną w kwartale 4MN/MW 7 m,
 - 4) prowadzenie linii podziałowych przy wydzielaniu działek jw. w przybliżeniu prostopadle do pasa drogowego drogi wewnętrznej 9KDW, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu,

- 5) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 6) w przypadku połączenia działek i ich nowym podziale należy zachować wymogi jw.,
- 7) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych ujętych w planie - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 8) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 24. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.
 2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.
 3. Preferowane pokrycie dachów czerwoną dachówką.
 4. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- 1) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - 2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 1,6 m licząc od poziomu terenu,
 - b) zaleca się ogrodzenia ażurowe.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- § 25. Teren w granicach planu nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- § 26. 1. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: teren objęty planem, należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.
 2. Na wyżej wymienionym terenie obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.
- § 27. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego.
 2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.
 3. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.
 4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji dopuszczonych niniejszym planem.
 5. Wprowadza się zakaz składowania odpadów. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów stałych np. w kontenerach z wywozem na gminne składowisko odpadów.
 6. Zakaz realizacji kotłowni na opał węglowy.
 7. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- § 28. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.
 2. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.
 3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

§ 29. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 9KDW, włączoną do drogi gminnej.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych w kwartale 1MN, 2MN i 3MN oraz w kwartale 5KT i poprzez realizację obiektów garażowych w kwartale 6KS. W kwartałach 1MN i 2MN należy zrealizować min. jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym w pomieszczeniach garażowych. W kwartale 3MN planuje się realizację po jednym miejscu postojowym w pomieszczeniu garażowym na każdy budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej. Realizację miejsc postojowych do obsługi budynków zrealizowanych w kwartale 4MN/MW planuje się w pomieszczeniach garażowych zrealizowanych w kwartale 6KS, przyjmując min. jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Określenie sposobu zasilania terenu budowlanego nastąpi na etapie określenia przez Zakład Energetyczny warunków przyłączeniowych, po złożeniu przez inwestora stosownego wniosku.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje z istniejącego wodociągu gminnego, zrealizowanego w pasie drogowym drogi gminnej, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci, poprzez projektowaną sieć wodociągową w pasie drogowym drogi wewnętrznej 9KDW.

5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych przewiduje się do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej, służącej obsłudze terenu w granicach planu, planowana jest w pasie drogowym drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem 9KDW.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dla ochrony gruntów i wód podziemnych utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których wody opadowe winny być oczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasie drogowym drogi wewnętrznej 9KDW. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

9. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem braku naruszenia jego ustaleń.

10. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

§ 30. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych - dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

§ 31. Ze względu na uwzględnienie w planie istniejących podziałów geodezyjnych oraz aktualnie jednolity stan władania działek objętych planem, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 23.

Rozdział 10

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

§ 32. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi terenu w kwartałach 7ZP i 8ZI.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

§ 33. Oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

§ 34. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13

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

§ 35. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 3,0 %.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

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

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

§ 38. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ełk.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Ełk
Tadeusz Łojewski
Tadeusz Łojewski

URZĄD GMINY
19-300 EŁK
ul. Armii Krajowej 3
tel./fax 010-57-62, centr. 610-44-37

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

INSPEKTOR
Teresa Suchocka
Teresa Suchocka