

UCHWAŁA Nr IXL/366/2008
Rady Gminy Ełk
z dnia 31 października 2008 r.

**w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Ełku
zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2005 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; Rada Gminy Ełk stanowi co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne.

§ 1.1. Uchwała się zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2005 r.

2. Plan składa się z ustaleń zawartych w treści niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi elementami planu są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowanie – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Przedmiot, zakres i granice obszaru objętego zmianą planu wynikają z uchwały Nr XXX/264/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 22 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obszarze pn. „Podgrodzie” gmina Ełk .

2. Zasadniczy zakres zmian polega na:

1) ulokowaniu obiektu rozprężalni gazu ziemnego dla gazyfikacji całego obszaru „Podgrodzia” i potrzeb gospodarczych;

2) powiększenie obszaru terenów przeznaczonych w konturach oznaczonych jako: 1 UH, UG, KS, UC oraz 2 UH, UI, KS dotychczasowego planu m. in. na lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;

3) przesunięcie projektowanej drogi gminnej oznaczonej jako 02 KD „L” 20 wynikającego z zamierzeń określonych wyżej w p-kcie 2;

4) pozostałe zmiany funkcjonalne są konsekwencją koniecznych zmian wyszczególnionych wyżej w punktach 1, 2 i 3.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) sposoby użytkowania terenów (funkcje terenów);

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone w legendzie jako ściśle obowiązujące;

4) linie rozgraniczające tereny jak wyżej oznaczone jako orientacyjne;

5) zasady podziału gruntów na działki budowlane;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z ustaleń planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z uwarunkowań określonych odrębnymi przepisami.

2. Uwarunkowania realizacyjne dla terenów zabudowy mieszkaniowej (w konturach funkcjonalnych oznaczone jako MN).

1) Na każdej wyznaczonej w planie działce można wybudować tylko jeden budynek mieszkalny.

2) Na każdej działce mogą być wznoszone budynki garażowe jako zblokowane z budynkami mieszkalnymi oraz altany ogrodowe i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji.

3) Wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne włącznie z ewentualnymi poddaszami pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów. Dopuszczalne fragmenty trzeciej kondygnacji wzbogacającej wyraz architektoniczny budynku.

4) Wysokość ewentualnych budynków gospodarczych lub garaży max. jedna kondygnacja nadziemna.

5) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w formie i w kolorystyce.

6) Nachylenie połaci dachowych dla wszystkich budynków 35 – 45° z dopuszczeniem nachylenia 30° w przypadkach wynikających z walorów architektonicznych projektowanych budynków.

7) Wysokość przyziemia budynków mieszkalnych ustala się maksimum na 0,80 m od poziomu przyległego terenu.

8) Dopuszcza się łączenie przylegających do siebie działek w większe nieruchomości dla realizacji tymczasem jednego budynku. W obrębie powiększonego terenu dopuszcza się w przyszłości budowę dodatkowego lub dodatkowych budynków mieszkalnych, pod warunkiem usytuowania ich wg zasady uwidocznionej na rysunku planu.

9) Zabrania się przystosowywania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe.

10) Zaleca się, aby w konstrukcji budynków, zastosowanych materiałach budowlanych oraz wystroju architektonicznym uwzględnić tradycje budownictwa w regionie mazurskim. Dopuszcza się budowę budynków o konstrukcji drewnianej pod warunkiem uodpornienia ich konstrukcji i wykończenia na działanie ognia.

11) Wysokość ewentualnych ogrodzeń od strony dróg ustala się na max. 1,50 m. Jako materiały używane na budowę ogrodzeń zaleca się stosowanie kamienia, klinkieru i sztachet drewnianych. Wyklucza się stosowanie siatki ogrodzeniowej i drutu kolczastego.

12) Dopuszcza się wspólne ogrodzenie dla zespołu działek.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów numerycznie wyróżnionych w planie

§ 4. 1. Zasady realizacji i użytkowania terenów

Symbol (pozycja)	Szczegółowe ustalenia
1 UC.UG. KS	Teren przeznaczony dla kompleksu handlowo-usługowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m ² , gastronomia, stacja paliw i inne. Wysokość zabudowy dla wielopowierzchniowego obiektu handlowego zróżnicowana od 1 do 3 kondygnacji. W przypadku lokalizacji na tym obszarze więcej niż jednego obiektu mogą one być realizowane jako wolnostojące lub blokowane ze sobą. W takiej sytuacji dopuszcza się podział terenu na mniejsze powierzchnie w zależności od zaistniałych potrzeb inwestycyjnych. Dostępność do obiektów lub lokali usługowych poprzez drogę gminną oznaczoną w planie jako 02 KD "L" 20
2 UH.UC. KS.UG	Ustalenia identyczne jak dla pozycji 1 UC.UG.KS.
3 P.U	Teren przeznaczony do realizacji obiektu produkcyjno-usługowego rozprężalni gazu ziemnego dla potrzeb ogrzewnictwa i gospodarstw domowych całego osiedla oraz zlokalizowanych tu obiektów usługowych. Dostępność do obiektu z istniejącej drogi gminnej oznaczonej w planie jako 04 KD.
4 EE	Tereny do umiejscowienia projektowanych stacji transformatorowych SN/nn.
5 EE.NO	Teren przeznaczony na lokalizację stacji transformatorowej 110/15 kV oraz SN 15 kV/nn oraz przepompownię ścieków sanitarnych. Dostępność obiektów z istniejącej drogi gminnej, oznaczonej jako 04 KD 6.
6 UH.U	Teren dopuszczalnych lokalizacji obiektów handlowo-składowych oraz usług innych branż nieuciążliwych dla środowiska. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dachami dwu lub wielospadowymi o nachyleniu połaci 30 – 45°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem do niej podobnym w fakturze i kolorystyce. Dostępność do obiektów z wewnętrznej drogi dojazdowej oznaczonej jako 05 KD W 6.
7 U	Teren dla obiektu usługowego o bliżej nieokreślonej branży nieuciążliwej dla środowiska. Alternatywnie teren może być włączony do kompleksu obiektów do niego przyległych w konturze funkcjonalnym 2UH.UG.KS.UC. Uwarunkowania realizacyjne identyczne jak dla obiektów w sąsiedztwie.
8 UH.U	Przeznaczenie terenu i uwarunkowania realizacyjne identyczne jak dla terenu w konturze funkcjonalnym 6 UH.U
9 RO	Teren projektowanych siedlisk połączonych z funkcją produkcji warzywniczo-ogrodniczej położonych na gruntach kl. R III nie przeznaczonych dotychczas na cele nierolnicze. W przypadku zmiany przepisów o ochronie użytków rolnych umożliwiających lokalizację tu zabudowy o charakterze nierolniczym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenu dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – bez obowiązku dokonywania zmiany planu.
10 MN 11 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w systemie budynków wolnostojących wg uwarunkowań realizacyjnych ustalonych w § 3, ust. 2
01 KD	Teren istniejącej drogi krajowej Nr 16 przebiegającej stycznie do terenów osiedla „Podgrodzie” poza granicą obszarów objętych niniejszym planem i nie objętej ustaleniami niniejszego planu.
02 KD „L” 20	Teren projektowanej drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m w stosunku do dotychczas obowiązującego planu dokonuje się fragmentarycznej zmiany jej przebiegu polegającego na przesunięciu jej linii rozgraniczających w kierunku południowym, kosztem

	dotychczasowych terenów dla mieszkalnictwa jednorodzinne zawartych w konturach funkcjonalnych dotychczasowego planu jako 10 MN
03 KD 12	Teren projektowanej drogi gminnej o szerokości 12,0 m. Nie ulega zmianie.
04 KD 6	Teren istniejącej nieurządzonej drogi gminnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m do obsługi terenów w konturach funkcjonalnych 3 P.U i 5 EE.NO ewentualnie także 6 UH.U.
05 KDW 6	Teren projektowanej wewnętrznej drogi pieszo-jezdnej o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m. (W dotychczasowym planie ozn. jako 07 KDW). Ulega częściowej zmianie w postaci przesunięcia placu nawrotowego dla obsługi terenu oznaczonego w niniejszym planie symbolem 7U
06 KDW 6 07 KDW 6 08 KDW 6	Tereny projektowanych wewnętrznych pieszo-jezdnych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m z przestrzenią jezdnią 5,0 m. Na zakończeniu placów nawrotowy o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.
09 K	Wg ustaleń dotychczasowego planu teren projektowanego ciągu pieszego i rowerowego o nawierzchni żwirowej szer. 4,0 m, stanowiącej jednocześnie ochronną barierę przeciwpożarową dla przyległego lasu. Przyjmuje się powyższe ustalenia bez zmian.
010 K	Wg ustaleń dotychczasowego planu teren projektowanego ciągu pieszego i rowerowego o szer. 4,0 m o nawierzchni żwirowej. Pozostaje bez zmian jako ciąg spacerowy z osiedla do lasu.
011 K	Projektowany ciąg pieszy o szerokości 3,0 m łączący planowane drogi gminne 03 KD i 02 KD „L” 20. Ze względu na znaczną różnicę wysokości pomiędzy nimi w ciągu tym należy wykonać utwardzone schodki o wysokości stopnia 0,15 m każdy wg schematu 3 stopnie + 3,0 m teren płaski + 3 stopnie itd.
012 EN	Istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV. Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum po 20,0 m od jej osi.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

§ 5. 1. System komunikacji drogowej w obszarze objętym planem tworzą: droga gminna jako droga lokalna oznaczona w planie symbolem 02 KD „L” 20 przewidziana do połączenia z drogą krajową nr 16; drogi gminne oznaczone jako 03 KD 12 i istniejąca droga oznaczona numerem 04 KD 6 oraz wewnętrzne drogi dojazdowe: 05 KDW 6, 06 KDW 6, 07 KDW 6 i 08 KDW 6 o parametrach opisanych w § 4 ust. 1.

2. Wszystkie wewnętrzne drogi dojazdowe stanowią będą wspólnoty własnościowe użytkowników nieruchomości do tych dróg przylegające.

3. Parkingi dla obsługi klientów w obiektach usługowych ich właściciele zabezpieczą we własnym zakresie w zależności od faktycznych potrzeb wynikających z wielkości tych obiektów.

4. Do utwardzania nawierzchni ulicznych należy stosować w maksymalnym stopniu materiały i technologie wykonawstwa ekologiczne.

5. Zabrania się jakiegokolwiek zabudowy bez uprzedniego ustalenia rzędnych nawierzchni dróg wynikających z ich projektu technicznego.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 6. Stosownie do ustaleń dotychczasowego planu podlegającego zmianie na terenie objętym niniejszym planem jako fragmentem całego obszaru „Podgrodzia” obowiązywać będą zasady:

- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z planowanego tu wodociągu komunalnego;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do realizowanego już kolektora komunalnej kanalizacji sanitarnej połączonego z systemem tej kanalizacji w Ełku;
- 3) do czasu oddania w/w instalacji uzbrojenia technicznego do użytku zakazuje się jakichkolwiek tymczasowych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w obszarze realizowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 4) w związku z projektowaną gazyfikacją całego obszaru „Podgrodzia” w tym także terenu objętego niniejszym planem z rozprężalni gazu ziemnego zlokalizowanej w konturze funkcjonalnym oznaczonym jako 3 P.U. ustala się następujące zasady korzystania z w/w sieci gazowniczej:
 - a) podłączenie poszczególnych nieruchomości nie będzie obligatoryjne;
 - b) dopuszcza się dla celów ogrzewnictwa i potrzeb gospodarczych korzystanie z innych ekologicznych źródeł i systemów energetycznych;
 - c) wyklucza się stosowanie węgla i materiałów opałowych węglopochodnych a używanie do w/w celów drewna opałowego ogranicza się wyłącznie do kominków.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz rolnictwa.

§ 7. Należy kontynuować generalną zasadę stosowaną w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego „Podgrodzia” o wyłącznie proekologicznych formach kształtowania i użytkowania terenów.

- 1) Za podstawowe działanie w zakresie ochrony środowiska przyjmuje się:

a) ochronę przed zanieczyszczeniem wód jeziora Etckiego;

b) ochronę krajobrazu naturalnego poprzez wyważone kształtowanie zabudowy szczególnie w obszarze projektowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² przyległym do drogi krajowej nr 16 Augustów – Etk – Olsztyn – Grudziądz;

c) w obszarze realizacji inwestycji kubaturowych należy wzbogacać otaczający krajobraz grupami drzew o zróżnicowanej wysokości i zróżnicowanych koronach;

d) dla terenów zabudowy jednorodzinnej ustala się wskaźnik terenów biologicznie czynnych w wielkości minimum 50%;

e) nie ustala się wielkości terenów biologicznie czynnych dla terenów oznaczonych jako 1 UC.UG.KS. oraz 2UH.UC.KS.UG. Zaleca się natomiast wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej w maksymalnym stopniu na terenach wolnych od zabudowy kubaturowej oraz nawierzchni utwardzonych;

f) wszystkie ciągi uliczne o charakterze publicznym należy obustronnie obsadzać drzewami;

g) cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym należy przestrzegać rygorów wynikających z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. woj. warm.-maz. Nr 52, poz. 725 z 2003 r.).

2) W obszarze objętym planem zakazuje się:

a) wykorzystywania żużla paleniskowego do utwardzania nawierzchni dróg i ciągów pieszych;

b) gromadzenia odpadów stałych w miejscach do tego celu nie przeznaczonych;

c) jakichkolwiek działań mogących mieć wpływ na zanieczyszczenie lub degradację gleby i powietrza atmosferycznego oraz przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu określonych w odrębnych przepisach.

3) Nakazuje się objęcie terenu określonego planem jako fragmentu całego kompleksu „Podgrodzia” zorganizowanym systemem gromadzenia, segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

§ 8. Użytki rolne podlegające ochronie pomimo ich przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak: RR-NR-7711/1/2/03 z dnia 14 marca 2003 r. – do czasu ich zainwestowania według ustaleń niniejszego planu – powinny pozostać w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują zarejestrowane obiekty środowiska kulturowego podlegającego ochronie prawnej. Jednak w przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych śladów wczesnego osadnictwa lub przedmiotów o domniemanych walorach zabytkowych należy teren odpowiednio zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić o odkryciu Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Oddział Ochrony Zabytków w Etku: 19-300 Etk, ul. Mickiewicza 11 lub telefonicznie na numer (087) 621-61-52.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie ładu przestrzennego oraz kształtowania i ochrony krajobrazu

§ 10. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego i właściwych efektów krajobrazowych należy kształtować poprzez realizację zabudowy o wysokim standardzie architektonicznym.

2. Przestrzegać należy zasad i realizacji zabudowy wyszczególnionych w § 3 ust. 2 uchwały.

3. Na projektowanych budynkach stosować należy urozmaicone formy kształtowania dachów wzbogacających ich wyraz architektoniczny. Wyklucza się stosowanie dachów płaskich w zabudowie mieszkaniowej.

4. Zagospodarowanie działek wzbogacać należy grupami drzew o zróżnicowanej wysokości i koronach drzew.

5. Uwzględniać należy ustalenia dotyczące tego zagadnienia określone w § 7.

6. Zakazuje się ustawiania tablic reklamowych i billboardów, które wielkością, kształtem i kolorytem nie komponują się z otaczającym krajobrazem.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego.

§ 11. 1. Minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej ustala się na 1000 m².

2. Minimalną szerokość działki od strony drogi przyjmuje się na 22,0 m.

3. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może przekraczać długości budynku pomniejszonej o 8,0 m.

4. Średnią wysokość całkowitą projektowanych budynków należy kształtować w granicach ok. 9,00 – 9,80 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.

5. Przeciętny procent zabudowy działek dla terenów mieszkaniowych (wyrażony stosunkiem powierzchni zabudowanych do powierzchni terenu działki) ustala się następująco:

1) dla działek o powierzchni do 1200 m² „W” = max. 25%

2) dla działek większych „W” = 18 – 20%

3) projektowany wskaźnik terenów biologicznie czynnych dla terenów mieszkaniowych ustalono w § 7, ust. 6 niniejszej uchwały.

Rozdział 9 Postanowienia końcowe.

§ 12. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005 r. nie objęte zmianami ustalonymi wyżej pozostają bez zmian.

§ 13. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczania opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cytowanej na wstępie w podstawie prawnej Uchwały pozostawia się w wysokości 3%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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



Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Świderski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IXL/366/2008
Rady Gminy Elk
z dnia 31 października 2008 r.

1. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005r., jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk 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/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005r., (tj. od dnia 22.08.2008r. do dnia 22.09.2008r.) oraz w terminie do dnia 06.10.2008 r. (14 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie zmiany planu.
3. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Elku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2005r nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Elk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Mirosław Świdorski

