

UCHWAŁA NR.....

RADY MIASTA EŁKU

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Ełk – Błonie Papieskie II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVI.344.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Błonie Papieskie”, zwanej „Ełk – Błonie Papieskie II”, a także po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionego uchwałami Nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku oraz Nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku, **Rada Miasta Ełku postanawia, co następuje:**

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną „Ełk – Błonie Papieskie II”, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwana „Ełk – Błonie Papieskie II”- jako Załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Miasta, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXXVI.344.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Błonie Papieskie”, zwanej „Ełk – Błonie Papieskie II”.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.
3. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy opracowania planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ na obszarze opracowania planu nie występują obiekty objęte ochroną zabytków, o których mowa w stosownych przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.
2. Ileż w uchwale jest mowa o:
 - 1) przeznaczeniu terenu funkcjonalnego – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
 - 2) adaptacji zabudowy – oznacza to zachowanie stanu istniejącego zabudowy; w stosunku do budynków adaptowanych dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przy spełnieniu warunków, wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków (w tym ich części) oraz obiektów małej architektury;
 - 4) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego;
 - 5) minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego;
 - 6) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z zapisami prawa regulującego warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
 - 7) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczonym odrębnym symbolem cyfrowo – literowym;
 - 8) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;

- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami zmieniającymi oraz wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody wraz z aktami zmieniającymi.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych:

U – teren zabudowy usługowej;

UH – teren usług handlu;

US – teren usług sportu i rekreacji;

ZP – tereny zieleni urządzonej;

Z – tereny zieleni naturalnej;

KDW – teren drogi wewnętrznej;

KD – teren rezerwy komunikacyjnej;

KPR – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

§5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz zasad podziału na działki;
 - 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.
2. Ustalenia dotyczące lokalizacji nośników reklamowych.
- 1) dopuszcza się na lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej powierzchni 5m² i wysokości nie większej niż 5,0 m w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych

- oznaczonych w planie symbolami 1U, 1UH, 1US wyłącznie dla podmiotów prowadzących na tych terenach działalność gospodarczą;
- 2) dopuszcza się na lokalizację w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami 1UH, 1US okazjonalnych nośników reklamowych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni przed datą planowanego wydarzenia.
 3. Ustalenia dotyczące wznoszenia ogrodzeń na terenach funkcjonalnych:
 - 1) dopuszcza się budowę ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych 1U, 1UH, 1US;
 - 2) ustala się, iż wysokość wznoszonych ogrodzeń wynosi nie więcej niż 1,40 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce betonowej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt należy w ogrodzeniach zastosować otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce przy powierzchni terenu. Rozmieszczenie otworów w odstępach nie większych niż 5 m. Dodatkowo należy zapewnić prześwit pomiędzy podmurówką, a elementami ażurowymi ogrodzenia nie mniej niż 10 cm, gdy wysokość podmurówki przekracza 10 cm;
 - 4) w granicach opracowania planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
 4. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów oraz obiektów lokalizowanych na terenach funkcjonalnych 1UH i 1US.
 5. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1.
 6. Dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych.

§6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren opracowania planu położony jest poza granicami obszarów chronionych ustanawianych na podstawie stosownych przepisów dotyczących ochrony przyrody.
2. Zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych oraz wód powierzchniowych płynących – Rzeki Ełk.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - 1) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

4. Ustala się, że dla zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu przy realizacji obiektów w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę terenu funkcjonalnego przed hałasem pochodzenia komunikacyjnego poprzez wprowadzenie np. ekranów akustycznych, nasadzeń zieleni izolacyjnej, itp.

§7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Układ komunikacyjny - układ drogowy.

- 1) ustala się, iż powiązanie układu komunikacyjnego terenu opracowania planu z siecią dróg zewnętrznych odbywa się poprzez sąsiadujące z planem ul. Targową oraz ul. Norwida;
- 2) ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych należy realizować odpowiednio:
 - a) teren **1U** – z drogi znajdującej się poza granicami planu;
 - b) teren **1UH** – z drogi znajdującej się poza granicami planu;
 - c) tereny **1US** – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
 - d) dla pozostałych terenów funkcjonalnych w granicach planu nie wyznacza się obsługi komunikacyjnej;
- 3) ustala się realizację odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla użytkowników terenu funkcjonalnego **1U** w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na terenie funkcjonalnym 1U;
 - b) dla użytkowników terenu funkcjonalnego **1UH** w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lokalizowanych na terenie funkcjonalnym 1UH;
 - c) dla użytkowników terenu funkcjonalnego **1US** w liczbie nie mniejszej niż 15 miejsc parkingowych;
- 4) ustala się, iż zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów funkcjonalnych 1U, 1UH i 1US, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się, iż miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni nieprzepuszczalnej bez możliwości przesiąkania zanieczyszczeń do wód i gleby. Zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych należy podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Infrastruktura techniczna.

- 1) ustala się, iż w granicach opracowania planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę, musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie: odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej;
- 2) ustaloną w planie lokalizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są pasy terenu w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych 1KD, 1KDW, 1KPR, 2KPR, 2ZP, 3ZP;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych 1U, 1UH, 1US w obszarach, na których zakazuje się wznoszenia budynków (w tym ich części) oraz obiektów małej architektury, zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów funkcjonalnych 1U, 1UH, 1US, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) ustala się, iż istniejące w granicach opracowania planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostają do zachowania z możliwością ich przebudowy, modernizacji oraz likwidacji.

3. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 1UH, 1US należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów.

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru wyznaczonej aglomeracji Ełk – Rozporządzenie nr 13 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji;
- 2) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 1UH, 1US należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) ustala się, iż wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie danej działki, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Energia elektryczna.

- 1) ustala się, iż w granicach opracowania planu występują sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych za pomocą kabli doziemnych;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Telekomunikacja.

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 1UH, 1US realizować z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować za pomocą kabli doziemnych;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 1UH, 1US należy realizować z sieci miejskiej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci ciepłowniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 1UH, 1US należy realizować z sieci gazowej;
- 2) ustala się, iż w granicach opracowania planu przebiega gazociąg niskiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1,0 m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci gazowej z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Ustala się, że w granicach opracowania rolę funkcji przestrzeni ogólnodostępnych pełnią tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 1US, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KPR, 2KPR, 1KDW.

§9.

Zasady scalenia i podziału nieruchomości.

1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomości.
2. W granicach opracowania planu dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomości.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek - 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek - 40 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
4. Ustala się, że minimalne powierzchnie, minimalne szerokości frontów oraz kąty położenia granic w stosunku do pasa drogowego dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W bezpośrednim sąsiedztwie sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

2. Szczególne warunki i ograniczenia obowiązujące na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych objętych zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę oznaczono na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów funkcjonalnych w ramach ich przeznaczenia, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących wymagań sanitarnych dla terenów cmentarzy.

§11.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. W granicach opracowania planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w tym:
 - 1) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
 - 2) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).
2. W granicach opracowania planu nie znajdują się tereny górnicze.
3. W granicach opracowania planu nie znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu zezwala się na wykorzystywanie terenów funkcjonalnych zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

§ 13.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych.
 - 1) dla działek w granicach terenu funkcjonalnego 1UH:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 2) dla terenów funkcjonalnych 1U, 1US zezwala się na wydzielenie działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

§14.

Powierzchnie terenów funkcjonalnych.

1. Przedmiotowy plan obejmuje tereny funkcjonalne o powierzchni odpowiednio:

1U – 0,323 ha;
1UH – 4,416 ha;
1US – 2,074 ha;
1ZP – 0,496 ha;
2ZP – 0,288 ha;
3ZP – 0,621 ha;
1Z – 0,408 ha;
2Z – 1,199 ha;
1KDW – 0,183 ha;
1KD – 0,034 ha;
1KPR – 0,226 ha;
2KPR – 0,104 ha.

§15.

Zadania z zakresu realizacji zadań własnych.

1. W granicach opracowania planu przewiduje się zadania własne Miasta Ełk:
 - 1) budowa, modernizacja i utrzymanie drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 1KDW;
 - 2) budowa, modernizacja i utrzymanie ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych w planie symbolami 1KPR, 2KPR;
 - 3) budowa, modernizacja i utrzymanie sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) budowa i utrzymanie obiektów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni ogólnodostępnych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami 1US, 1ZP, 2ZP, 3ZP.
2. Realizacja ww. obiektów, sieci i urządzeń określona zostanie w długoletnich planach inwestycyjnych.

§16.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu.

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki [%]
U	0,1
UH	0,1
US	0,1
ZP	0,1

Z	0,1
KDW	0,1
KD	0,1
KPR	0,1

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§17.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - ustalenia dla terenów funkcjonalnych.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U**.
 - 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren zabudowy usługowej.
 - 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) w granicach terenu funkcjonalnego adaptuje się zabudowę:
 - a) budynkami usługowo-handlowymi;
 - b) budynkiem administracyjnym;
 - 3) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizację:
 - a) budynków usługowo-handlowych;
 - 4) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,16 (16 %);
 - d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - e) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,16 (16 %);
 - 5) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, dla obiektów wymienionych w pkt 2) lit. a) i lit. b) w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na: przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie, obowiązują następujące parametry techniczne:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 7,0 m;

- b) dachy budynków i wiat kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25 - 35°, dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 6) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, dla obiektów wymienionych w pkt 3) lit. a) obowiązują następujące parametry techniczne:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) dachy budynków i wiat kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25 - 35°, dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 7) W budynkach lokalizowanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem 1U należy stosować identyczne materiały i kolorystykę wykonania elewacji.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1UH**.

- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren usług handlu (targowisko miejskie, giełda samochodowa);
- 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizację:
 - a) budynków usługowo-handlowych, budynków administracyjnych, budynków gospodarczych, sanitariatów, wiat służących obsłudze terenu funkcjonalnego 1UH;
 - b) ciągów pieszo-jezdných służących wewnętrznej obsłudze terenu funkcjonalnego 1UH;
- 3) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) w granicach terenu funkcjonalnego zakazuje się lokalizacji obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,15 (15 %);

- d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01 (1%);
 - e) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,15 (15 %);
- 5) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 2, dla obiektów wymienionych w pkt 2) lit. a) obowiązują następujące parametry techniczne:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 8,0 m;
 - b) dachy budynków i wiat kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25 - 35°, dachy kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
 - d) w budynkach lokalizowanych na terenie 1UH należy stosować identyczne materiały i kolorystykę wykonania elewacji;
- 6) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 2, dla obiektów wymienionych w pkt 2) lit. b) obowiązują następujące parametry techniczne:
- a) ciągi pieszo – jezdne należy wykonać jako utwardzone;
 - b) szerokość ciągów pieszo-jezdnych minimum 5,0 m;
- 7) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 2 adaptuje się istniejącą zabudowę.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1US**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt 1) w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizację:
 - a) budynku administracyjno-gospodarczego z zapleczem sanitarnym służącego obsłudze terenu funkcjonalnego 1US;
 - b) elementów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni dla celów sportu i rekreacji, takich jak: plac zabaw, skatepark, boiska i urządzenia do gier sportowych, plac do nauki przepisów drogowych dla dzieci, obiekty małej architektury, ścieżki zdrowia, itp.;
 - c) wielofunkcyjnego placu obsługującego czasowe imprezy okolicznościowe, takich jak: wesołe miasteczko, cyrk, lodowisko, itp.;
 - 3) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 55%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,01 (1%);

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,10 (10%);
 - d) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01(1%);
 - e) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,10 (10%);
 - f) projektowane elementy zagospodarowania terenu oraz obiekty małej architektury należy wkomponować w istniejącą zielen w taki sposób, aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień;
- 4) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 3, dla obiektu wymienionego w pkt 2 lit. a), obowiązują następujące parametry techniczne:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) dach budynku kształtować jako dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25 - 35°, dach kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
 - c) w elewacji budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.
- 5) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 3, dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b) obowiązują następujące parametry techniczne:
- a) wysokość elementów i urządzeń wchodzących w skład skateparku nie większa niż 6,0 m;
- 6) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 3, wokół boisk i urządzeń do gier sportowych dopuszcza się budowę ogrodzenia ochronnego o wysokości nie wyżej niż 8,0 m, do wykonania ogrodzenia należy stosować materiały takie jak siatka stalowa, siatka linowa, itp.
- 7) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 3, w celu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę terenu funkcjonalnego przed hałasem pochodzenia komunikacyjnego poprzez wprowadzenie np. ekranów akustycznych, nasadzeń zieleni izolacyjnej, itp.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zieleni urządzonej;
 - 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 1), w granicach terenu funkcjonalnego w części obszaru nie objętym szczególnym narażeniem powodziowym zezwala się na lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury oraz elementów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni oraz wypoczynkiem, takich jak: ławki, ścieżki zdrowia, itp.;
 - 3) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 4, projektowane elementy zagospodarowania terenu oraz obiekty małej architektury należy wkomponować w istniejącą zielen w taki sposób, aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień;
 - 4) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 4 zakazuje się wznoszenia budynków i budowli;

- 5) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 4 zezwala się na dokonywanie nowych nasadzeń roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów i obwałowań;
 - 6) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 4 nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej rzeźby terenu, ze względu na ochronę przeciwpowodziową.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **2ZP, 3ZP**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1), w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury oraz elementów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni oraz wypoczynkiem, takich jak: ławki, ścieżki zdrowia, itp.;
 - 3) W granicach terenów, o których mowa w ust. 5, projektowane elementy zagospodarowania terenu oraz obiekty małej architektury należy wkomponować w istniejącą zieleń w taki sposób, aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień;
 - 4) W granicach terenów, o których mowa w ust. 5 zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 5) W granicach terenów, o których mowa w ust. 5 zezwala się na dokonywanie nowych nasadzeń roślinności parkowej.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **1Z, 2Z**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny zieleni naturalnej;
 - 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 6 pkt 1), w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - 3) W granicach terenów, o których mowa w ust. 6 zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych;
 - 4) W granicach terenów, o których mowa w ust. 6 nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej rzeźby terenu, ze względu na ochronę przeciwpowodziową;
 - 5) W granicach terenów, o których mowa w ust. 6 zezwala się na dokonywanie nowych nasadzeń roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów i obwałowań.
7. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren drogi wewnętrznej;
 - 2) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 7 obowiązują następujące parametry techniczne obiektu budowlanego:
 - a) droga wewnętrzna o nawierzchni utwardzonej;
 - b) droga jednojezdniowa;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m;
 - d) droga zakończona placem nawrotowym;

- 3) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 7 dopuszcza się realizację miejsc parkingowych i miejsc postojowych.
8. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KD**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren rezerwy komunikacyjnej;
 - 2) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 8 pkt 1), w granicach terenu funkcjonalnego dopuszcza się budowę skrzyżowania z ulicą Targową;
 - 3) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 8 zezwala się na zachowanie i modernizację istniejącego zagospodarowania terenu.
9. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KPR**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny ciągu pieszo-rowerowego;
 - 2) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 9 obowiązują następujące parametry techniczne obiektów budowlanych:
 - a) ciąg pieszo-rowerowy o nawierzchni utwardzonej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0 m;
 - c) szerokość chodnika nie mniej niż 2,0 m;
 - d) szerokość ścieżki rowerowej nie mniej niż 2,0 m;
 - 3) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 9 zezwala się na wykonanie chodnika łącznie ze ścieżką rowerową lub jako ciągi rozłączne oddzielone pasem zieleni.
10. Ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KPR**.
- 1) Przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren ciągu pieszo-rowerowego;
 - 2) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 10 obowiązują następujące parametry techniczne obiektów budowlanych:
 - a) ciąg pieszo-rowerowy o nawierzchni utwardzonej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m;
 - c) szerokość chodnika nie mniej niż 2,0 m;
 - d) szerokość ścieżki rowerowej nie mniej niż 2,0 m;
 - 3) W granicach terenu, o którym mowa w ust. 10 zezwala się na wykonanie chodnika łącznie ze ścieżką rowerową lub jako ciągi rozłączne oddzielone pasem zieleni.

ROZDZIAŁ V
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§18.

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXIX.266.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego "Ełk - Błonie Papieskie".
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej