

**UCHWAŁA Nr2017 - projekt
Rady Miasta Elku
z dnia 2017 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk - Miłosza”

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII.309.2017 z dnia 28 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Miłosza”, uchwała się, co następuje:

§1.1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Elku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Elk – Miłosza”, dla obszaru o powierzchni 2,23 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXVIII.309.2017 Rady Miasta Elku z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Miłosza”.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Miłosza”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

**Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE**

§2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu wzdłuż której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki;

- 2) **linia zabudowy obowiązująca** – jest to linia jak wyżej lecz bez możliwości cofnięcia budynku w głąb działki. Linię tę mogą przekraczać: wykusze, nadwieszenia, balkony, daszki nad wejściem itp. powyżej poziomu parteru lecz nie więcej niż 1,30 m;
 - 3) **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych;
 - 4) **teren** – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
 - 5) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden lub zespół budynków wielorodzinnych wraz z przeznaczoną dla potrzeb mieszkańców zielenią urządzoną, placami zabaw, obiektami towarzyszącymi i miejscami postojowymi dla samochodów;
 - 6) **zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce lub nadbudowie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 7) **obiekty towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia obsługi technicznej związanej z obiektami budowlanymi oraz urządzenia małej architektury;
 - 8) **kierunek kalenicy** – należy rozumieć położenie głównej kalenicy bryły budynku;
 - 9) **kąt nachylenia dachu** – jest to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
 - 10) **dachy symetryczne** – są to dachy których główne połacie mają ten sam kąt nachylenia dachu;
 - 11) **realizacja celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
 - 12) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą.
2. Dla pojęć i określeń użytych w ustaleniach planu a nie zdefiniowanych powyżej mają zastosowanie przepisy odrębne.

§3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. **ZD** - teren ogrodów działkowych;
3. **EE** - teren urządzeń elektroenergetycznych;
4. **K** – teren przepompowni ścieków

§4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

1. Granica terenu objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
4. Oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.
5. Skala rysunku
6. Wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w ustępach 1-5, stanowią treść informacyjną planu.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.
2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2ZD.

3. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
4. Dopuszcza się ogrodzenia terenów od strony ulic do wysokości 1,40 m z materiałów tradycyjnych jak: metal, kamień, drewno, ceramika budowlana.
5. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:
 - 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się instalowanie na budynkach tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 3,0 m², z informacją o siedzibie firmy, oddziałów lub ich części. Konstrukcja szyldu nie może wystawać dalej niż 0,12 m od lica budynku; w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku, zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość nie większą niż 1,30 m;
 - 3) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą emitować światła i nie będą wykraczać poza ich obrys;
 - 4) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących światło pulsacyjne;
 - 5) dopuszcza się umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
 - 6) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 7) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.
6. Ustala się następujące zasady lokalizacji placów zabaw na terenie oznaczonym symbolem 1MW:
 - 1) place zabaw należy lokalizować w sąsiedztwie budynków, w odległości nie większej niż 20 m.
 - 2) każdy budynek powinien posiadać w swoim sąsiedztwie plac zabaw.
 - 3) dopuszcza się lokalizację jednego placu zabaw na potrzeby dwóch lub więcej budynków, pod warunkiem zapewnienia odległości określonej w §5 ust. 6 pkt 1 oraz zapewnienia dostępności do placu z każdego budynku, bez potrzeby przekraczania wewnętrznych ciągów komunikacji kołowej.
 - 4) plac zabaw nie może być mniejszy niż 300 m².

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).
2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 roku, poz. 112 z późn. zm.), tereny oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:
 - 1) MW do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - 2) ZD do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 3) EE i K nie podlegają ochronie akustycznej.
3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.
4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć:
 - 1) mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, w granicach terenu MW, ZD, EE i K;
 - 2) zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane obiekty o wartości historyczno-kulturowej.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

§8. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:

Dopuszcza się budowę układu komunikacji wewnętrznej, służącej obsłudze terenu 1MW, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.
2. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.
3. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.
4. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
5. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia ścieków z terenów zabudowy, siecią kanalizacji sanitarnej, do oczyszczalni ścieków.
7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowych.
8. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej.
10. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne.
11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.
12. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

§10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MW

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie oznaczonym symbolem 1MW;
 - 2) dla nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) dachy symetryczne o nachyleniu połąci 35° do 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy dachach ze spadkiem 35° do 45°, piątą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;
 - 3) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych;
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §9 niniejszej uchwały .
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej 6KDD (znajdującej się poza granicami opracowania planu). Dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi wewnętrznej 07KDW (znajdującej się poza granicami opracowania planu), na warunkach właściciela drogi.

§11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2ZD

1. Przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.
2. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dostępność komunikacyjna do terenu 2ZD z ulicy Szosa Obwodowa (znajdującej się poza granicami opracowania planu).

§12. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3EE

1. Przeznaczenie – teren urządzeń elektroenergetycznych (trafostacja).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) stacja w budynku murowanym o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m i wysokości do 5 m.
3. Dostępność komunikacyjna do terenu 3EE z drogi oznaczonej symbolem 6KDD (znajdującej się poza granicami opracowania planu), poprzez teren 1MW.

§13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4K

1. Przeznaczenie – teren przepompowni ścieków.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.
3. Dostępność komunikacyjna do terenu 4K z drogi oznaczonej symbolem 6KDD (znajdującej się poza granicami opracowania planu).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§14. Wysokość stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru opracowania w wysokości 30%.

§15. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki II” uchwalony uchwałą nr V.34.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 22 lutego 2011 roku ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 44 poz. 740 z dnia 13 kwietnia 2011 roku.

§16. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.