

UCHWAŁA nr
RADY MIASTA EŁKU
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego
„Ełk – Sikorskiego, Gdańska”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), w związku z uchwałą nr VI.59.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Sikorskiego, Gdańska”, **uchwała się, co następuje:**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. z późn. zm. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Sikorskiego, Gdańska”, dla obszaru o powierzchni ok. 9,75 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego, Gdańska”, 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,
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr VI.59.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Sikorskiego, Gdańska”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest między innymi ustalenie obsługi komunikacyjnej oraz przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposobu ich zagospodarowania.

5. 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) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu,
- 5) oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt. 1) - 4), mają charakter informacyjny.

6. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu 1C, wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy

z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, pokrywa się z granicami terenu 1C, a tym samym wszystkie negatywne oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych zamykać się winny w jego granicach.

Rozdział 1 - USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°,
2. **kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść,
3. **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,
4. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
5. **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania,
6. **obiekty usługowe** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²,
7. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
8. **parking w zieleni** - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.), przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Obowiązek realizacji parkingu w zieleni nie dotyczy miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, ponadto parkingi w zieleni nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
9. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy, oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich,
10. **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym,
11. **wiata** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
12. **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
13. **zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

C - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo,

U - tereny zabudowy usługowej,

MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych,

KS - tereny obsługi komunikacji, zabudowa garażowa,

KDW - teren drogi wewnętrznej,

KDL - teren drogi publicznej, lokalnej,

E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

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,
- 2) 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,
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) w granicach terenów MW,U ogranicza się ilość szyldów na budynku do jednego szyldu na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
- f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
- b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
- d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wykluczeniem terenów 3MW,U i 4MW,U,
- 2) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych,
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1C.

7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) w zagospodarowaniu terenów 3MW,U i 4MW,U uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci,

2) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 3),

3) minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 2), wynosi 200 m².

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty opracowaniem jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartały oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:

1) MW,U do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,

2) kwartały oznaczone symbolami C, E, U, KS, KDW i KDL 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. W granicach opracowania planu zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten, w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy kwartałów oznaczonych symbolami 1C, 2U, 5U i 6U oraz inwestycji celu publicznego.

5. 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.

6. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

2. W obszarze planu przy ul. Gdańskiej, w granicach terenów oznaczonych symbolami 3MW,U i 6U występuje zespół obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Ełku pod niżej wskazanymi numerami:

1) budynek administracyjny w zespole rzeźni miejskiej, obecnie budynek mieszkalny (GEZ nr 74),

2) budynek rzeźni miejskiej, obecnie budynek handlowy (GEZ nr 75),

3) chłodnia w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 76),

4) budynek sanitarny w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 77),

5) przechowalnia zwierząt w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 78),

6) sklep w zespole rzeźni miejskiej, obecnie budynek handlowy (GEZ nr 79).

3. W stosunku do ww. obiektu obowiązują:

1) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych

uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich),

2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji),

3) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

4. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu, istnieje obowiązek, na podstawie przepisów odrębnych, niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku.

§ 7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

4. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenu objętego opracowaniem planu nie ustala zasad podziału nieruchomości.

2. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²,

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 10 m,

3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°,

4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:

1) drogę publiczną lokalną 10KDL,

2) drogę wewnętrzną 9KDW,

3) tereny obsługi komunikacji, garaże 7KS i 8KS.

2. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych,

- 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe,
 - 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) - 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek,
 - 4) dla terenu 1C należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zakładzie zlokalizowanym na terenie 1C.
4. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Parkingi, o których mowa w ust. 3 i 4, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie.

§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem inwestor winien przebudować.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4),
- 4) w granicach terenu 1C zezwala się na realizację nowego ujęcia wody podziemnej, niezbędnego dla celów technologicznych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ul. Gdańskiej oraz ul. Sikorskiego (będącej poza granicami opracowania) realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) w przypadku realizacji nowej zabudowy należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach Gdańskiej i Sikorskiego (położonej poza granicami opracowania).

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
- 2) w granicach terenów 2U, 3MW,U, 4MW,U, 5U i 6U nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW,
- 3) w granicach terenu 1C nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Jednocześnie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z

odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej i nieprzekraczającej 100 kW, przy czym dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 niniejszej uchwały.

4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

5) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy,

6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,

2) ewentualną budowę lub rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z poniższymi zapisami,

2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;

3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru.

4) w granicach terenu 1C nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Jednocześnie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej i nieprzekraczającej 100 kW, przy czym dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 niniejszej uchwały.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,

2) w odniesieniu do terenu 1C, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów technologicznych dokonuje wytwórca we własnym zakresie.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą planu

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

Na obszarze niniejszego planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej

Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1C** (o pow. ...): teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie w szczególności:

- 1) obiektów i urządzeń służących do wytwarzania ciepła i energii elektrycznej,
- 2) budynków związanych z działalnością składową, magazynową, logistyczną, przeładunkową,
- 3) budynków pomocniczych m.in. technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru, wiat,
- 4) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak drogi, parkingi, place składowe, bocznice kolejowe, rampy itp.,
- 5) zieleni urządzonej,
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 2% do 40% powierzchni terenu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 3%,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu komunikacji kolejowej - zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m; liczba kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń technologicznych związanych z funkcją danego obiektu, niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 48 m,
- 6) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi,
- 7) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogową z dróg publicznych ul. Sikorskiego znajdującej się poza granicami planu i ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 10KDL, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9KDW,
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** (o pow. ...): teren zabudowy usługowej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie zabudowy usługowej, w tym m.in. stacja paliw, usługi związane z obsługą pojazdów, warsztat samochodowy, myjnia.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
- c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa terenu 2U z dróg publicznych ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 10KDL, ul. Sikorskiego znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.
- 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW,U** (o pow. ...) i **4MW,U** (o pow. ...): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 35%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,1,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i/lub usługowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m; liczba kondygnacji do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - d) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej,
 - 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - 7) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się, bez możliwości rozbudowy,
 - 8) istniejące budynki garażowe i gospodarce mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - 9) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zaleca się umieszczenie wzdłuż wschodniej granicy terenu **3MW,U** zieleni izolacyjnej w postaci pasa zwartych szpalerów wysokich drzew lub krzewów, mającej na celu ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z § 5.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z § 6.
- 5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa do terenów 3MW,U i 4MW,U z drogi publicznej ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 10KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, ponadto do terenu 4MW,U istnieje dostępność z drogi publicznej ul. Gizewiusza znajdującej się poza granicami planu,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U, 6U** (o pow. ...): tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,0,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m; liczba kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 7) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z § 6.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenów 5U i 6U z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW,
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7KS** (powierzchnia ... ha) i **8KS** (powierzchnia ... ha): tereny obsługi komunikacji, zabudowa garażowa.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: murowanych obiektów garażowych, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu komunikacji kolejowej - zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym,
- 2) wysokość budynków garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna,
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
- 4) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie,
 - b) blacha, pokrycia bitumiczne, membrana,
 - c) odcienie szarości.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenów 7KS i 8KS z drogi publicznej ul. Sikorskiego, znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW,

2) ustala się zachowanie ciągłości powiązań dojazdów i dojść (chodników) w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KDW** (pow. ... ha): teren drogi wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

1) jezdni o szerokości min. 5 m,

2) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, min. 10 m.

4. Powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wymaga się.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,

2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),

3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,

4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDL** - ul. Gdańska (powierzchnia ... ha): teren drogi publicznej, lokalnej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

1) jezdni o szerokości min. 6 m,

2) ścieżek rowerowych,

3) miejsc parkingowych,

4) zatok autobusowych,

5) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna (min. 15 m.), zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wymaga się.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,

2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),

3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,

4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11E (o pow. ... ha): teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) wysokość zabudowy

- a) wysokość dla budynków - minimalna: 3 m, maksymalna: 5 m,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: 3 m, maksymalna: 10 m.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą zabudowę.
3. Dostępność drogowa do terenu 11E z ul. Gdańskiej, oznaczonej symbolem 10KDL.
4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 23. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
U; MW,U	30
C; KS; KDW; KDL; E	0,1

Rozdział 3 - USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwanego „EŁK – GDAŃSKA” uchwalony uchwałą nr IV/21/06 Rady Miasta Ełku z dnia 28 grudnia 2006 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 17, poz. 369 z dnia 9 lutego 2007 r.
3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej Miasta Ełku.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.