

**UCHWAŁA Nr XXXIV/306/05**

**Rady Miasta Elku**

**z dnia 28 czerwca 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Elk zwanego „ELK – Dąbrowskiej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 177, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta Elku stanowi, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Elk, ograniczonego terenem kolejowym, ul. E. Plater oraz ul. J. Korsaka, obejmujący teren działek oznaczonych numerami: 3730, 3731, 3732, 3733 i części działek nr 3307, 3182, 3286, 3322, 1263/1 i 1263/18 o powierzchni łącznej 0.7230 ha, zwany „ELK – Dąbrowskiej”.

2. Przedmiot, zakres i granice terenu objętego planem określono na podstawie uchwały Nr XV/127/03 Rady Miasta Elku z dnia 18 listopada 2003 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, zwanego „ELK – Norwida”.

3. Plan składa się z następujących elementów stanowiących integralne części uchwały :

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Dokumentacja planu składa się z następujących części nie podlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;
- 4) dokumentacji formalno – prawnej planu.

5. Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Elk uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku.

**§ 2.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest usprawnienie układu komunikacyjnego fragmentu miasta objętego planem a w szczególności umożliwienie połączenia ulicy M. Dąbrowskiej z ulicą Norwida.

**Rozdział I**  
**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – obowiązujące;
- 3) sposób użytkowania terenów;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

3. Stosowane na rysunku planu przerywane linie podziałów geodezyjnych – mogą być korygowane na etapie realizacji planu, z zastrzeżeniem § 13, ust. 4.

4. Proponowane na rysunku planu usytuowanie projektowanej zabudowy ma charakter postulatywny pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, które dotyczą ścian budynków, nie dotyczą natomiast: loggi, balkonów, wykusy wysuniętych mniej niż 1.0 m oraz elementów przedwejsciowych, jak: podesty, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, daszki itp. z zastrzeżeniem § 4, ust. 3.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 4.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu dla obszarów wyróżnionych na rysunku planu:

- 1) obszary oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 2) obszary oznaczone symbolem KD – tereny dróg publicznych.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji usługowej, nieuciążliwej i budynków garażowych.

3. Dopuszcza się łączenie obiektów o funkcji usługowej z budynkami mieszkalnymi i lokalizację obiektów usługowych w odległości nie mniejszej niż 3.0 metry od wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej od pasa drogowego ulicy Norwida.

4. Dopuszcza się realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

**§ 5.** Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01 MN:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) podział terenu 01 MN na dwie nieruchomości i budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego na wydzielonej nieruchomości;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na każdej posesji mieszkalnej budynku usługowego o funkcji nieuciążliwej, wolnostojącego lub połączonego z budynkiem mieszkalnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na każdej posesji jednego budynku garażowego;
- 5) budowa przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic: J. Korsaka i M. Dąbrowskiej będące kontynuacją linii zabudowy istniejącej natomiast od strony ul. Norwida w odległości 6.0 metrów od planowanej linii rozgraniczającej z pasem drogowym ulicy z zastrzeżeniem § 4, ust. 3.

**§ 6.** Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 02 MN:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) podział terenu 02 MN i budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego na wydzielonej nieruchomości;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na każdej posesji mieszkalnej budynku usługowego o funkcji nieuciążliwej, wolnostojącego lub połączonego z budynkiem mieszkalnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na każdej posesji jednego budynku garażowego;
- 5) budowa przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic: M. Dąbrowskiej i E. Plater będące kontynuacją linii zabudowy istniejącej natomiast od strony ul. Norwida w odległości 6.0 metrów od planowanej linii rozgraniczającej z pasem drogowym ulicy z zastrzeżeniem § 4, ust. 3.

**§ 7.** Ustalenia dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 03 KD:

- 1) modernizacja i przebudowa istniejącej ulicy Norwida;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 20.0 m;
- 3) szerokość jezdni: 7.0 m (2 x 3.5 m);
- 4) chodnik dla pieszych przynajmniej od strony zabudowy mieszkaniowej;
- 5) budowa sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu w obszarze pasa drogowego ulicy;
- 6) nasadzenia zieleni w obszarze pasa drogowego w formie szpalerów;

- 7) likwidacja zabudowy gospodarczej kolidującej z projektowanym pasem drogowym ulicy;
- 8) należy zachować zgodność parametrów przebudowy ulicy z odcinkami położonymi poza obszarem opracowania niniejszego planu, określonymi w ustaleniach planu „EŁK – Norwida”.

**§ 8.** Ustalenia dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 04 KD:

- 1) wydzielenie geodezyjne i pozyskanie terenu przeznaczonego na połączenie ul. M. Dąbrowskiej z ul. Norwida;
- 2) budowa odcinka ulicy M. Dąbrowskiej i skrzyżowania z ul. Norwida;
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10.0 m;
- 4) szerokość jezdni: 5.0 - 6.0 m (2 x 2.5 - 3.0 m);
- 5) chodnik dla pieszych z obu stron jezdni;
- 6) budowa sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu w obszarze pasa drogowego ulicy.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 9.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1. Wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, liczonych łącznie z poddaszem a wysokość poziomu podłogi parteru nie może znajdować się wyżej niż 1.0 metr ponad poziomem przyległego terenu w najwyższym miejscu.

2. Wysokość budynków garażowych nie może przekraczać 7.0 m.

3. Nachylenie głównych połaci dachowych powinno zawierać się pomiędzy kątem 35° a kątem 50°.

**§ 10.** Sposób zagospodarowania terenu

1. Powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej.

2. Nowe wjazdy na posesje należy projektować od ulic: J. Korsaka, M. Dąbrowskiej i E. Plater.

**§ 11.** Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnego z planem.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 12.** 1. Architektura projektowanych budynków powinna nawiązywać do miejscowych tradycji budownictwa mazurskiego, skalą, formą i detalem oraz winna harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Pokrycia dachów wykonywać z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni lub brązu.

3. Zalecane jest stosowanie tradycyjnych materiałów wykończenia elewacji – cegła, kamień, drewno, tynk.

4. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu z możliwością miejscowego wycofania ogrodzenia od strony dróg w głąb terenu działki. Wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2.0 metrów ponad poziom terenu.

### **Rozdział V**

#### **Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.** 1. W celu umożliwienia realizacji inwestycji publicznej polegającej na połączeniu ul. M. Dąbrowskiej z ul. Norwida, należy wydzielić geodezyjnie obszar terenu o parametrach określonych na rysunku planu z przeznaczeniem na drogę publiczną.

2. W celu umożliwienia realizacji inwestycji publicznej polegającej na przebudowie i modernizacji ul. Norwida, należy wydzielić geodezyjnie obszar terenu o parametrach określonych na rysunku planu z przeznaczeniem na drogę publiczną.

3. Należy zachować kierunek projektowanego wydzielenia pasa drogowego ul. M. Dąbrowskiej prostopadły do osi ul. Norwida w miejscu planowanego skrzyżowania.

4. Dopuszcza się podział obszarów przeznaczonych w planie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 550 m<sup>2</sup> ;
- 2) należy zachować kierunek projektowanych podziałów obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN i 02 MN na działki budowlane, w przybliżeniu prostopadły do pasa drogowego ul. Norwida.

## **Rozdział VI**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 14.** 1. Na terenie objętym ustaleniami planu obowiązują standardy jakości środowiska określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów dotyczących ochrony przed emisjami związanymi z eksploatacją dróg i linii kolejowych.

2. W obrębie pasa drogowego ul. Norwida należy wprowadzić szpalery zieleni ograniczającej poziom emisji hałasu z ciągów komunikacyjnych na tereny mieszkaniowe.

3. Wprowadza się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji miejskiej.

4. Gromadzenie i usuwanie odpadów związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości musi odbywać się w oparciu o zorganizowany system gromadzenia i usuwania odpadów.

5. Projektowane budynki należy ogrzewać przy wykorzystaniu rozwiązań i urządzeń ekologicznych oraz należy dążyć do ograniczenia szkodliwych emisji z kotłowni indywidualnych w budynkach istniejących poprzez wspieranie ich modernizacji na urządzenia bardziej przyjazne środowisku – jak np. wymienione w § 25.

6. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej dla celów związanych z utrzymaniem i pielęgnacją ogrodów. Wody opadowe z terenów ulic muszą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej.

7. Wprowadza się zakazy:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
2. gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;
3. stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg, placów i dojazdów.

**§ 15.** 1. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych na terenie objętym ustaleniami planu, prace budowlane winny być przerwane a teren udostępniony dla ratowniczych badań archeologicznych.

2. Wojewódzki Konserwator Zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji gruntów, na których zostały dokonane znaleziska archeologiczne.

## **Rozdział VII**

### **Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie**

**§ 16.** Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

**§ 17.** W granicach opracowania planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów ani tereny szczególnie narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia klęsk żywiołowych.

## **Rozdział VIII**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

**§ 18.** 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnią ulice: J. Korsaka; M. Dąbrowskiej; E. Plater połączone z ul. Norwida - będące drogami publicznymi. Planowane parametry dróg określa § 7 i § 8.

2. Modernizację ulic: J. Korsaka i E. Plater w rejonie ich skrzyżowań z ul. Norwida należy projektować zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – Norwida”.

3. Projekt połączenia ulic M. Dąbrowskiej z ul. Norwida należy uzgodnić z zarządcami tych dróg.

**§ 19.** 1. Zasilanie planowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej w energię elektryczną planuje się z przebudowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia na warunkach zarządcy sieci.

2. Należy przebudować istniejącą linię napowietrzną niskiego napięcia, której przebieg koliduje z jezdniami planowanego układu komunikacyjnego.

**§ 20.** 1. Zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy nastąpi z istniejących i przebudowanych przewodów wodociągu miejskiego.

2. Planuje się przebudowę miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w obszarze objętym planem w celu poprawy jej parametrów technicznych i użytkowych. Sieć wodociągowa powinna spełniać obowiązujące wymagania przeciwpożarowe przewidziane prawem.

**§ 21.** 1. Ścieki sanitarne z istniejącej i planowanej zabudowy muszą być odprowadzane do istniejącej i planowanej kanalizacji sanitarnej.

2. Należy wybudować kanalizację sanitarną w obszarach pasów drogowych ulic: M. Dąbrowskiej i Norwida z obowiązkiem przyłączenia istniejącej i planowanej zabudowy.

**§ 22.** 1. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych należy odprowadzać do planowanej kanalizacji sanitarnej.

2. Należy wybudować kanalizację deszczową w obszarach pasów drogowych zaopatrzoną we wpusty uliczne, z możliwością odprowadzenia wód opadowych także z terenów istniejącej i planowanej zabudowy.

**§ 23.** Adaptuje się istniejącą sieć gazową z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych odcinków gazociągu bez konieczności wprowadzania zmian do niniejszego planu.

**§ 24.** 1. Podłączenie istniejących i planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci bez konieczności wprowadzania zmian do niniejszego planu.

2. Zaleca się budowę sieci wymienionych w ust. 1 w formie instalacji podziemnych.

3. Zakazuje się budowy w obszarze objętym planem, urządzeń telekomunikacyjnych wymagających ustanowienia strefy ochronnej ze względu na szkodliwą emisję do środowiska.

**§ 25.** 1. Zaopatrzenie istniejącej i planowanej zabudowy w energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła pracujących w oparciu o ekologiczne paliwa i nośniki energii, takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.

2. Dopuszcza się na terenie objętym planem budowę sieci centralnego ogrzewania i podłączenie do niej istniejącej i planowanej zabudowy bez konieczności wprowadzania zmian w niniejszym planie.

## **Rozdział IX**

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

**§ 26.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej [MN] w wysokości 0 %
- 2) dla terenów dróg publicznych [KD] w wysokości 0 %

## **Rozdział X**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 27.** W granicach opracowania niniejszego planu uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „EŁK – Norwida” uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 r.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełk.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

**§ 30.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Ełk.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku  
Krzysztof Marcińczyk