

UCHWAŁA NR ...
RADY MIASTA EŁKU
z dnia ... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kajki V”

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLIV.442.2022 z dnia 22 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk- Kajki V”, uchwala się, co następuje:

§1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Kajki V”, dla obszaru o powierzchni około 3,7419 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki V”, 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 uwag do projektu 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 XLIV.442.2022 z dnia 22 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk- Kajki V”.

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

5. 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) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 6) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1)-5), stanowią treść informacyjną planu.

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§2.

Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. dach symetryczny – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu,

2. wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego najwyższego punktu, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,

3. 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,

4. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów itp.), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowl i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

5. tablica informacyjna - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich,

6. 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;

7. obiekty usługowe - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne 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;

8. usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych) i niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

10. wiata – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

11. nowa zabudowa – należy przez to rozumieć budowlę obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;

12. zabudowa adaptowana – oznacza zabudowlę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, nadbudowie oraz rozbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenu: **UE,US** – teren usług edukacji oraz/lub usług sportu i rekreacji.

§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 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.

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 wiat i obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;

b) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;

c) 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;

d) 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) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi pierwszej kondygnacji nadziemnej; ograniczenie nie dotyczy ścian szczytowych budynków, na których dopuszcza się lokalizację jednej dużej reklamy;

b) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;

c) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych;

d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości;

2) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

§5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: kwartał oznaczony symbolem UE,US zalicza się do kategorii terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Istniejące 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 mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji

powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych, i ich składowanie,
- 2) gospodarowanie odpadami i ściekami 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.

§6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze objętym planem występuje obiekt architektury – budynek dawnego Seminarium Pedagogicznego, wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku (karta GEZ nr 12), położony przy ul. 11 Listopada 24 w obrębie kwartału 1UE,US, oznaczony szrafurą na rysunku planu.
2. Wszelkie działania inwestycyjne w wyżej wymienionym obiekcie powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.
2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.
3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

§8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

§9.

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się terenów komunikacji.
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, z zastrzeżeniem ust. 4, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) parkingi należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 2).

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.

§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 należy dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej.
- 2) 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 w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, 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.

4. 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 istniejącej kanalizacji deszczowej;

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci;

3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru.

8. 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.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala: gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

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 obrony cywilnej.

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

§ 14.

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.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE,US (powierzchnia 3,7419 ha): usługi edukacji oraz/lub usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,5,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°; dopuszcza się rozwiązania indywidualne dla obiektów sportowych;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne,

- b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich oraz zadaszeń obiektów sportowych nie ustala się,
 - 7) dominująca kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: kolory naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),
 - 8) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych ze sportem, oświatą i wychowaniem, takich jak m. in. szatnie, siłownie zewnętrzne, budynki gospodarcze, warsztatowe czy magazynowe,
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zezwala się na lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z ulic 11 Listopada, Juliana Tuwima i Adama Asnyka, położonych poza granicami opracowania niniejszego planu,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 3 i 4.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§16.

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 terenu 1UE, US w wysokości 0,01%.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§17.

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych:
- 1) „Ełk – Kajki III”, uchwalonego uchwałą nr XXXV.335.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 24 września 2013 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz., poz. 3068 z dnia 12 listopada 2013 r.,
 - 2) „Ełk – Kajki IV”, uchwalonego uchwałą nr XLIV.426.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 24 czerwca 2014 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz., poz. 2620 z dnia 24 lipca 2014 r.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
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.