

UCHWAŁA NR XX/188/08

Rady Miasta Elku

z dnia 29 stycznia 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina „Elk – Sklejki II” na obszarze położonym w obrębie I miasta Elku, obejmującym dz. nr 484/5, 486/11, 488/10, 488/8, 1401/1, 1401/2, 484/7, 480/51, 1362/6.

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) i art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miasta Elku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Sklejki II”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XLVI/395/06 Rady Miasta Elku z dnia 23 maja 2006 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina „Elk – Sklejki” na obszarze położonym w obrębie I miasta Elku, obejmującym dz. Nr 484/5, 484/6, 486/11, 480/1, 488/8 oraz cz. dz. Nr 488/9 i 1362/6

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny śródmiejskie w tym:

- 1) tereny komunikacji z zielenią urządzoną – **KS/ZP**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania działek oraz zabezpieczenia potrzeb parkingowych projektowanych inwestycji;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

§ 3. 1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne jako obowiązujące:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych;
- 4) granice terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:

- 1) linie orientacyjnego przebiegu dróg wewnętrznych;
- 2) wskazana lokalizacja nowej zabudowy.

§ 4. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich obiektów mieszkalnych wielorodzinnych w tym z dopuszczeniem funkcji usługowej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej – wykonanie sieci wodociągowej należy przeprowadzić jednocześnie z budową sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu, powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło - z sieci miejskiej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowniczej;
- 6) sieci energetyczne i telekomunikacyjne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe;
- 7) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; w razie potrzeby dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się wydzielenie terenów pod infrastrukturę techniczną;
- 8) odpady bytowe winny być po segregacji gromadzone w ramach własności nieruchomości oraz okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach opracowania planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się w granicach opracowania wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub na poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/U, 3MW/U oraz 4MW należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) wycinkę istniejącego wartościowego drzewostanu należy ograniczyć do niezbędnego minimum.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2000m²;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych za wyjątkiem przedsięwzięć objętych uchwałą.

§ 7.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny objęte granicami niniejszego planu znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Elku (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lutego 1979 r. znak: KL. WKZ 534/17/d/79). Na obszarze strefy obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) wszelkie prace zewnętrzne w obrębie budynków leżących w strefie ochrony konserwatorskiej (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam) wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku;
- 2) roboty ziemne należy wykonać pod nadzorem archeologicznym;
- 3) architektura powinna nawiązywać charakterem i gabarytami do historycznej zabudowy miasta Elku;
- 4) w elewacjach budynków należy stosować materiały tradycyjne: drewno, cegła, kamień, tynk, dachówka;

2. Obszary przeznaczone do rewitalizacji i jej zasady:

- 1) nie ustala się.

§ 8. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) kąt nachylenia dachu - kąt pochylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść;
- 2) adaptacji obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów urbanistycznych zawartych w niniejszej uchwale;
- 3) rewitalizacja - zespół działań zmierzających do zmiany lub nadania nowej funkcji terenom degradującym otaczającą przestrzeń oraz ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy– oznacza maksymalne usytuowanie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
- 5) teren urbanistyczny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono jednym symbolem;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki budowlanej;
- 7) usługi nieuciążliwe – oznaczają takie usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki;
- 8) usługi ogólnomiejskie - usługi o szerokim zakresie związane z funkcjonowaniem miasta, z obsługą mieszkańców i ruchu turystycznego;
- 9) zabudowa śródmiejska - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta;
- 10) pierzeja - frontowa ściana zabudowy wzdłuż ulicy lub placu.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu urbanistycznego	Ustalenia
1KS/ZP	<p>Przeznaczenie: tereny komunikacji z zielenią urządzoną.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dopuszcza się lokalizację drogi obsługującej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. 2) Dopuszcza się parking publiczny z zielenią urządzoną mieszczący maksymalnie 60 samochodów. 3) Stanowiska parkingowe należy sytuować w odległości minimum 10m od istniejącej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. 4) Dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędne sieci obsługujące przedmiotowy teren oraz tereny sąsiednie. 5) Dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,5m. 6) Obsługa komunikacyjna w oparciu o ulicę E. Orzeszkowej.
2MW/U, 3MW/U	<p>Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w tym usługi gastronomii, handlu oraz usługi ogólnomiejskie.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Zezwala się na: adaptację, budowę, odbudowę lub rozbiórkę budynków w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastosowaniem przepisów niniejszej uchwały. 2) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki i linii rozgraniczających poszczególne tereny urbanistyczne w postaci zabudowy pierzejowej. 3) Jako obligatoryjne wskazuje się lokalizowanie w parterach budynków od strony ulicy E. Orzeszkowej oraz ulicy Chopina funkcji usługowej. 4) Dopuszcza się lokalizację funkcji usług nieuciążliwych nieprzekraczających 50% powierzchni użytkowej budynków. 5) Rodzaj i nachylenie dachu: dachy strome dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 30° -50° lub dachy mansardowe o większym kącie nachylenia połączy dachowych. 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 70%. 7) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się. 8) Maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m, względem średniego poziomu terenu. 9) Dopuszczalna wysokość zabudowy względem średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy: dostosować do istniejącej wysokości zabudowy sąsiedniej na warunkach określonych przez właściwego Konserwatora Zabytków. 10) Rodzaj pokrycia dachu: dachówka. 11) Kolorystyka elewacji – wskazane jest stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej, drewna, tynków w kolorach od białego do jasnych pastelów w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. 12) Dopuszcza się przejazdy bramowe. 13) Projektowane przejazdy bramowe muszą spełniać wymogi przepisów przeciwpożarowych (odnośnie wysokości i szerokości). 14) Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały. 15) Ustawienie głównej kalenicy budynku dla zabudowy: główna kalenica budynku usytuowana równolegle do ulicy E. Orzeszkowej lub ulicy F. Chopina. 16) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz lokalizowanie garaży podziemnych pod budynkami z

	<p>wjazdem usytuowanym od strony terenu 4MW.</p> <p>17) Jako obligatoryjne wskazuje się pozostawienie możliwości dojazdu z terenów oznaczonych symbolem 2MW/U i 3MW/U do terenu 4MW.</p> <p>18) Zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla projektowanych inwestycji:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczba miejsc postojowych winna wynosić co najmniej 1 stanowisko / 1 mieszkanie z obowiązkiem zabezpieczenia parkingu wszystkim potrzebującym;</p> <p>b) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej.</p> <p>19) Miejsca parkingowe należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, w liniach rozgraniczających dróg publicznych o ile nie będzie to kolidowało z miejscami parkingowymi po drugiej stronie ulicy, lub na terenie urbanistycznym oznaczonym symbolem 4MW.</p> <p>20) Zezwala się na przebudowę lub przeniesienie istniejącej infrastruktury technicznej w postaci transformatora energetycznego.</p> <p>21) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki graniczącej z terenem 4MW.</p> <p>22) Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 6,0m.</p> <p>23) Postulowana droga powinna zapewniać przejazd z ul. Chopina do ul. Orzeszkowej.</p> <p>24) W przypadku zamknięcia postulowanej drogi z jednej strony należy zaprojektować plac manewrowy.</p> <p>25) Obsługa komunikacyjna w oparciu o ulicę E. Orzeszkowej, ulicę F. Chopina oraz teren urbanistyczny o symbolu 4MW.</p>
4MW	<p>Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</p> <p>1) Dopuszcza się lokalizację funkcji usług nieuciążliwych w piwnicach i parterach budynków.</p> <p>2) Wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.</p> <p>3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 40%.</p> <p>4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%.</p> <p>5) Maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: max 0,60m, względem średniego poziomu terenu.</p> <p>6) Dopuszczalna wysokość zabudowy względem średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy: max 18,0 m.</p> <p>7) Rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach zbliżonych do czerwieni dachówki ceramicznej lub inne materiały pokrycia dachu.</p> <p>8) Kolorystyka elewacji – wskazane jest stosowanie w elewacji budynku cegły ceramicznej nietynkowanej, drewna oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli.</p> <p>9) Dopuszcza się przejazdy bramowe.</p> <p>10) Ustawienie głównej kalenicy budynku dla zabudowy: nie ustala się.</p> <p>11) Miejsca parkingowe należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.</p> <p>12) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz lokalizowanie garaży podziemnych pod budynkami oraz terenami przeznaczonymi pod nawierzchnie utwardzone i powierzchnię biologicznie czynną.</p> <p>13) Jako obligatoryjne wskazuje się pozostawienie możliwości dojazdów na zaplecze budynków znajdujących się na terenie urbanistycznym o symbolu 2MW/U i 3MW/U.</p> <p>14) Zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla projektowanych inwestycji:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczba miejsc postojowych winna wynosić co najmniej 1 stanowisko / 1 mieszkanie;</p> <p>b) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży.</p> <p>15) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj. altany, place zabaw, ogrodzenia, ławki itp.</p> <p>16) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki graniczącej z terenem 2MW/U.</p> <p>17) Dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek lub dokonanie nowych podziałów w sposób nie naruszający ustaleń planu.</p> <p>18) Zezwala się na wydzielenie działki pod lokalizację infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż przewiduje uchwała.</p> <p>19) Należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 6,0m do obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>20) Obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną na podstawie projektu technicznego na terenach urbanistycznych o symbolu 2MW/U i 3MW/U oraz teren o symbolu 1KS/ZP.</p>

§10. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§11. 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
1KS/ZP	Nie ustala się
2MW/U. 3MW/U	30%
4MW	30%

§12. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina, zwanego „Ełk – Sklejki”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku, (Dz. Urz. Woj. Warmińsko- Mazurskiego nr 80 poz. 1183 z dnia 4 lipca 2002r.) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Waldemar Paweł Pieńkowski