

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

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

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 XXX.304.2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk - Bema”, 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 – Bema”, dla obszaru o powierzchni około 28,08 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, 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 XXX.304.2021 z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk-Bema”.
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) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
 - 5) 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 zewnętrznych;
- 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 produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania;
- 8. 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;
- 9. usługi osiedlowe** – są to nieuciążliwe usługi o zasięgu lokalnym, towarzyszące funkcji mieszkaniowej jako funkcji podstawowej obszaru, obejmujące np: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe, przychodnie rejonowe, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomię, lokalne ośrodki kultury, kwaciarnie, obiekty sakralne, usługi kosmetyczno-fryzjerskie, urzędy pocztowo – telekomunikacyjne czy administrację osiedla;
- 10. 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);
- 11. 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;
- 12. zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 13. zabudowa kubaturowa** - oznacza budynki w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa budowlanego;
- 14. zabudowa szeregowa** – domy jednorodzinne tworzące szereg, znajdujące się obok siebie w jednej linii. Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej mogą tworzyć ciągi od trzech do kilkunastu budynków, przy czym każdy z tych budynków musi stanowić samodzielną techniczno-konstrukcyjną całość. Budynki połączone są ze sobą ścianami bocznymi, tworząc przednią i tylną elewację;
- 15. 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.

§3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. **MNU** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług osiedlowych;
2. **MN,U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa;
3. **U** – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
4. **U,P** - zabudowa usługowa i/lub produkcyjna;
5. **ZP,ZZ** – zieleń na obszarach zagrożonych powodzią;
6. **KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej;
7. **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej;
8. **KDL**– droga publiczna klasy lokalnej;
9. **KDW** – droga wewnętrzna;
10. **K** - infrastruktura techniczna – kanalizacja.

§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;
 - 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.
2. 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.
3. 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) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.
 - 2) Ustalenia szczegółowe:
 - a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
 - b) 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) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach;

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

4. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości;

2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m, na terenach oznaczonych symbolem U,P dopuszcza się wysokość nie większą niż 2,5 m;

3) w granicach terenu, oznaczonego symbolem 11ZP,ZZ zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe;

4) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień czy drewno. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;

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

§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 ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny oznaczone symbolami:

1) MNU i MN,U zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) U; U,P; ZP,ZZ; K, KDD, KDL, KDZ i KDW nie podlegają ochronie akustycznej.

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. W granicach terenów oznaczonych symbolami:

1) U,P - obowiązuje zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu, określonych w przepisach szczególnych;

2) U, MNU oraz MN,U - obowiązuje zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych;

3) powyższe zakazy nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

5. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6. Działalność na terenach usługowych i/lub produkcyjnych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań, które mogą pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

8. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych, i ich odpowiednie składowanie, co pozwoli na utrzymanie aktywnych biologicznie powierzchni jako podstawy systemu przyrodniczego.

9. 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.

10. Zaleca się ochronę użytków cennych przyrodniczo (gleb torfowych i torfowo-murszowych oraz torfów niskich) w granicach obszaru, oznaczonego szrafurą na rysunku planu, poprzez zachowanie ich w stanie naturalnym.

§6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§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 zagrożone ruchami masowymi ziemi.

3. W granicach terenów 11ZP,ZZ i 12KDZ niniejszego planu określono obszar zagrożenia powodziowego, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów 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: 20 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 ustala się następujące tereny komunikacji:

1) droga publiczna klasy zbiorczej: 12KDZ (ulica Suwalska);

2) droga publiczna klasy dojazdowej: 13KDD (ulica gen. J. Bema);

- 3) droga publiczna klasy lokalnej: 14KDL;
 - 4) drogi wewnętrzne: 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW.
2. Drogi oznaczone symbolami KDZ, KDD, KDL i KDW pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jednorodzinnej z usługami: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe,
 - 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
 - 3) dla zabudowy produkcyjnej: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych w zakładzie zlokalizowanym w granicach terenów oznaczonych symbolem U,P;
 - 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 2) – 3) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;
 - 5) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc parkingowych na terenach MNU i MN,U oraz miejsc dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 4).
5. 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. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) docelowe 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 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) obowiązek podłączenia istniejącej zabudowy mieszkalnej do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1) 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.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż:

a) moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych - w granicach terenów oznaczonych symbolami MNU i MN,U,

b) moc małej instalacji, o której mowa w przepisach szczególnych - w granicach terenów oznaczonych symbolami U i U,P,

3) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;

4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub lokalnej instalacji gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła energii;

2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe w oparciu o lokalne zbiorniki gazu lub z sieci;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż:

a) moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych - w granicach terenów oznaczonych symbolami MNU i MN,U,

b) moc małej instalacji, o której mowa w przepisach szczególnych - w granicach terenów oznaczonych symbolami U i U,P,

4) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń, wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) 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 służących organizacji imprez masowych. Wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 11ZP,ZZ, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** (powierzchnia 2,7510 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług osiedlowych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 6% do 30%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,06 do 1,2;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych – minimalna: dowolna; maksymalna: 13 m,
 - garażowych i gospodarczych – minimalna: dowolna; maksymalna: 5 m;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m;
 - c) liczba kondygnacji budynków:
 - mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - garażowych i gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego lub czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie określa się,
 - 7) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku;
 - 8) dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej dojazdowej 13KDD (ul. gen. J. Bema), drogi publicznej lokalnej 14KDL lub dróg wewnętrznych 15KDW i 16KDW,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.
4. Dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§16.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN,U** i **3MN,U** (powierzchnie odpowiednio 0,7000 ha i 1,9510 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 6% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,06 do 2,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków
 - mieszkalnych – minimalna: dowolna; maksymalna: 13 m,
 - garażowych i gospodarczych – minimalna: dowolna; maksymalna: 5 m;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m;
 - c) liczba kondygnacji budynków:
 - mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - garażowych i gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, pokrycia bitumiczne;
 - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego lub czerwonego;
 - c) dla dachów płaskich nie określa się;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku;
- 8) w przypadku zabudowy mieszkalnej dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) kwartał 2MN,U - z drogi publicznej dojazdowej 13KDD (ul. gen. J. Bema), drogi publicznej lokalnej 14KDL lub drogi wewnętrznej 16KDW;
 - b) kwartał 3MN,U – z drogi publicznej lokalnej 14KDL lub drogi wewnętrznej 18KDW,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.
4. Dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§17.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U, 5U, 6U, 7U, 8U i 9U** (powierzchnie odpowiednio: 1,4000 ha, 0,4340 ha, 1,4300 ha, 1,2400 ha, 0,5300 ha i 1,6800 ha): zabudowa usługowa nieuciążliwa.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,8;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 13 m;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
 - a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany;

- b) kolorystyka: odcienie koloru szarego lub czerwonego;
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa:
 - a) kwartał 4U - z drogi publicznej lokalnej 14KDL lub dróg wewnętrznych 17KDW i 18KDW,
 - b) kwartał 5U – z drogi publicznej lokalnej 14KDL lub drogi wewnętrznej 17KDW,
 - c) kwartał 6U - z drogi publicznej dojazdowej 13KDD (ul. gen. J. Bema), drogi publicznej lokalnej 14KDL lub drogi wewnętrznej 15KDW,
 - d) kwartał 7U – z drogi publicznej lokalnej 14KDL,
 - e) kwartał 8U - z drogi publicznej zbiorczej 12KDZ (ul. Suwalska),
 - f) kwartał 9U - z drogi publicznej dojazdowej 13KDD (ul. gen. J. Bema) lub z drogi publicznej lokalnej 14KDL;
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.
4. Dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych.
5. W granicach kwartału 6U adaptuje się istniejącą zabudowę o wysokości przekraczającej dopuszczoną ilość kondygnacji, z możliwością dalszej rozbudowy, zgodnej z parametrami określonymi w ust. 2.
6. W granicach kwartału 9U adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną.
7. W kwartałach 7U i 9U dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego.
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§ 18.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U,P** (powierzchnia 4,7000 ha): zabudowa usługowa i/lub produkcyjna.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie m. in.:
- 1) obiektów produkcyjnych;
 - 2) budynków i urzędzeń związanych z produkcją przemysłową i rzemieślniczą;
 - 3) budynków i urzędzeń związanych z działalnością handlową o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² i usługową;
 - 4) budynków składowych i magazynowych,
 - 5) budynków pomocniczych – np. technicznych, administracyjnych, socjalnych czy dozoru, związanych z prowadzoną działalnością;
 - 6) wiat;
 - 7) budynków gospodarczych i garażowych;
 - 8) urzędzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak drogi, parkingi, place składowe, rampy itp.
 - 9) zieleni urządzonej;
 - 10) urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,2;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 15 m;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna,

- maksymalna: 18 m;
- c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - d) dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższe niż 18 m;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany;
 - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego grafitowego;
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogową: z drogi publicznej zbiorczej 12KDZ (ul. Suwalska) lub z drogi publicznej lokalnej 14KDL;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.
4. Adaptuje się istniejącą zabudowę o wysokości przekraczającą dopuszczoną ilość kondygnacji, z możliwością dalszej rozbudowy, zgodnej z parametrami określonymi w ust. 3.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.
6. Zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi.

§19.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11ZP,ZZ** (powierzchnia 6,7400 ha): zielen na obszarach zagrożonych powodzią.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, m. in.:
- 1) zieleni,
 - 2) wałów przeciwpowodziowych,
 - 3) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
 - 4) aneksów wypoczynkowych, obejmujących ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem,
 - 5) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - 6) obiektów małej architektury,
 - 7) ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych,
 - 8) placów zabaw,
 - 9) elementów infrastruktury turystycznej,
 - 10) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dlatego należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
4. W granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
5. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna:

- 10 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 3) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - 4) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§20.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDZ** - ul. Suwalska (powierzchnia 1,4400 ha): droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 28 metrów.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) 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),
- 4) zaleca się izolację ciągów komunikacyjnych pasami zieleni,
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§21.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KDD** - ul. gen. J. Bema (powierzchnia 0,9100 ha): droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w

granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19 metrów.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 3) ujednolicenie 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);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§22.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14KDL** (powierzchnia 1,3400 ha): droga publiczna klasy lokalnej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 metrów.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 3) ujednolicenie 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);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§23.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW** (powierzchnie odpowiednio: 0,2400 ha, 0,2400 ha, 0,1400 ha i 0,2130 ha): drogi wewnętrzne.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m,
- 2) miejsc parkingowych,
- 3) chodników,
- 4) ścieżek rowerowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia 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) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) 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),
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§24.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **19K** (powierzchnia 0,0018 ha): infrastruktura techniczna – kanalizacja.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę. Maksymalna wysokość budynków i obiektów niebędących budynkami: 5 m.

§25.

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
MNU	30
MN,U	30
U	30
U,P	30
ZP,ZZ	0,1
KDZ	0,1
KDD	0,1
KDL	0,1
KDW	0,1
K	0,1

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§26.

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwany „Ełk – Łukasiewicza”, uchwalony uchwałą nr XXXV/367/02 Rady Miasta Ełku z dnia 26 czerwca 2002 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 91, poz. 1379 z dnia 25.07.2002 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.