

UCHWAŁA nr
RADY MIASTA EŁKU
z dnia roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 509), w związku z uchwałą nr VI.59.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Sikorskiego, Gdańska”, **uchwala się, co następuje:**

§ 1.

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

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego, Gdańska”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu,
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

5. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

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

Rozdział 1 - USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°,

kąt nachylenia dachu – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść,

maksymalna wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną do najwyższego punktu dachu,

nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

obiekty produkcyjne, składy i magazyny - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania,

obiekty usługowe - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²,

usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w myśl rozporządzenia z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych),

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,

parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.), przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Obowiązek realizacji parkingu w zieleni nie dotyczy miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, ponadto parkingi w zieleni nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

tablica informacyjna - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowej znak pionowy,

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,

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

realizacja celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami,

urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,

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

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

C - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo,

U - teren zabudowy usługowej,

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

KS - tereny obsługi komunikacji, zabudowa garażowa,

KDW - teren drogi wewnętrznej,

KDL - teren drogi publicznej, lokalnej,

E - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów,
 - 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków,
 - 4) przeznaczenia terenów,
 - 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.
 3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
 4. W granicach planu zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
 6. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:
 - 1) Ustalenia ogólne:
 - a) 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 miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
 - b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
 - c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
 - d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
 - f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.
 - 2) Ustalenia szczegółowe:
 - a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
 - b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).
 7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:
 - 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wykluczeniem terenów 3MW,U i 4MW,U,
 - 2) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 1,8 m, nie dotyczy to terenu oznaczonego symbolem 1C, dla którego dopuszcza się wysokość do 2,5 m,
 - 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych,
 - 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1C.
 8. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:
 - 1) w zagospodarowaniu terenów 3MW,U i 4MW,U uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci,
 - 2) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 3),

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

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

- 1) MW,U do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- 2) kwartały oznaczone symbolami C, E, U, KS, KDW i KDL nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

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

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

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

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

2. W obszarze planu przy ul. Gdańskiej, w kwartale oznaczonym symbolem 3MW,U występuje zespół obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku pod niżej wskazanymi numerami:

- 1) budynek administracyjny w zespole rzeźni miejskiej, obecnie budynek mieszkalny (GEZ nr 74),
- 2) budynek rzeźni miejskiej, obecnie budynek handlowy (GEZ nr 75),
- 3) chłodnia w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 76),
- 4) budynek sanitarny w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 77),
- 5) przechowalnia zwierząt w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 78),
- 6) sklep w zespole rzeźni miejskiej, obecnie budynek handlowy (GEZ nr 79).

3. W stosunku do ww. obiektu obowiązuje:

1) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich),

- 2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji),
- 3) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.
4. Ustala się, iż zmiany w gminnej ewidencji zabytków nie wymagają zmiany planu.
5. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu, istnieje obowiązek, na podstawie przepisów odrębnych, niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku.

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

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.
2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.
4. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenu objętego opracowaniem planu nie ustala się zasad podziału nieruchomości.
2. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 10 m,
 - 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°,
 - 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:
 - 1) drogę publiczną lokalną 8KDL,
 - 2) drogę wewnętrzną 7KDW,
 - 3) tereny obsługi komunikacji, garaże 5KS i 6KS.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnym o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.
3. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych,
 - 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe,
 - 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) - 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Parkingi, o których mowa w ust. 3 i 4, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie.

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

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.
2. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.
3. Na terenie objętym planem istnieje możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.
4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk* (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji,
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ul. Gdańskiej oraz ul. Sikorskiego (będącej poza granicami opracowania) realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- 3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej, w oparciu o istniejące kanały deszczowe w ul. Gdańskiej oraz ul. Sikorskiego (będącej poza granicami opracowania) lub projektowane,
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w obrębie działki (zbiorniki retencyjne lub podlewanie terenów zielonych).

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
- 2) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art.

- 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW,
- 3) na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- 4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 5) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy,
- 6) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy,
- 7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,
- 2) ewentualną rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z pkt 2) – 5),
- 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie,
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z wykorzystaniem jako czynników grzewczych energii elektrycznej,
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lokalizowanej na dachach budynków. W przypadku dachów spadzistych ww. instalacje nie mogą wykraczać ponad kalenicę budynku,
- 5) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW,
- 6) ustalenia punktów 3) – 5) nie dotyczą terenu 1C.

11. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej,
- 4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

12. 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.

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

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

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

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

Na obszarze niniejszego planu nie występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej

Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 5% do 40% powierzchni terenu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,0,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego (terenu komunikacji kolejowej - bocznicy kolejowej ciepłowni), 10 m, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 16 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technologicznych związanych z funkcją danego obiektu, niebędących budynkami, o maksymalnej wysokości do 35 m,
 - c) ograniczenia wysokości, o których mowa w pkt 5 lit a), nie dotyczą kominów i elementów technologicznych w budynkach,
 - d) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi,
 - 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się,

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z dróg publicznych ul. Sikorskiego znajdującej się poza granicami planu i ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 8KDL, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 7KDW,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12 m,
 - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu 2U z dróg publicznych ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 8KDL, ul. Sikorskiego znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW,
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.

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

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 35%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,1,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 17 m,
 - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej,
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha,
 - c) odcienie czerwieni i szarości,
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptuje się, bez możliwości rozbudowy,
- 8) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
- 9) w celu ochrony przed zanieczyszczeniami i hałasem, nakazuje się umieszczenie wzdłuż wschodniej granicy terenów 3MW,U i 4MW,U zieleni izolacyjnej w postaci zwartych szpalerów wysokich drzew lub krzewów.

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

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

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenów 3MW,U i 4MW,U z drogi publicznej ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 8KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW, ponadto do terenu 4MW,U istnieje dostępność z drogi publicznej ul. Gizewiusza znajdującej się poza granicami planu,
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.

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

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KS (powierzchnia ha) i 6KS (powierzchnia ha): tereny obsługi komunikacji, zabudowa garażowa.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: murowanych obiektów garażowych, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) wysokość budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 3 m,
 - 3) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie,
 - b) blacha, pokrycia bitumiczne, membrana,
 - c) odcienie szarości.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa do terenów 5KS i 6KS z drogi publicznej ul. Sikorskiego, znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW,
 - 2) ustala się zachowanie ciągłości powiązań dojazdów i dojść (chodników) w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW (pow. ... ha): teren drogi wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
 - 2) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających, min. 10 m.
4. Powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wymaga się.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
 - 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDL - ul. Gdańska (powierzchnia ha): teren drogi publicznej, lokalnej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
 - 2) ścieżek rowerowych,
 - 3) miejsc parkingowych,
 - 4) zatok autobusowych,
 - 5) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna (min. 15 m.), zgodnie z rysunkiem planu.
4. Powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wymaga się.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),

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

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9E (o pow. ... ha): teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa do terenu 9E z ul. Gdańskiej, oznaczonej symbolem 8KDL.

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

§ 22.

1. 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
MW,U; U	30
C; KS; KDW; KDL; E	0,1

Rozdział 3 - USTALENIA KOŃCOWE

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwanego „EŁK – GDAŃSKA” uchwalony uchwałą nr IV/21/06 Rady Miasta Ełku z dnia 28 grudnia 2006 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 17, poz. 369 z dnia 9 lutego 2007 r.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej Miasta Ełku.

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