

UCHWAŁA nr
RADY MIASTA EŁKU
z dnia roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w związku z uchwałą nr IV.35.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 27 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Wyszyńskiego”, **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 roku z późn. zm. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Wyszyńskiego”, dla obszaru o powierzchni ok. 6,78 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Wyszyńskiego”, 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 IV.35.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 27 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Wyszyńskiego”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest między innymi ustalenie 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:

1. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°
2. **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu
3. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie mogą przekraczać żadne nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, (nie dotyczy wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu)
4. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie 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)

5. **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
6. **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
7. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy
8. **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
9. **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

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1. **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
2. **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregowa)
3. **UK,UO** - zabudowa usług sakralnych i usług oświaty
4. **ZP,US** - zieleń urządzona i usługi sportu i rekreacji
5. **ZP,ZZ** – zieleń urządzona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
6. **ZP** - zieleń urządzona
7. **E** - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka
8. **KS** - obsługa komunikacji, parkingi
9. **KDD** - droga publiczna, dojazdowa
10. **KDL** - droga publiczna, lokalna

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład 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 zalecanych budowli.
3. Na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.
4. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:
 - 1) 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,
 - 2) zakazuje się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego,
 - 3) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,

- 4) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) 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,
 - 6) 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,
 - 7) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
 - 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach.
6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:
- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyłączeniem terenów MW,
 - 2) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych,
 - 3) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.
7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:
- 1) W zagospodarowaniu terenów MW uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci.

§ 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 poniższymi symbolami zalicza się:
 - **MW** do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - **MN** do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - **UK, UO** do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - **ZP, US, ZP, ZZ** i **ZP** do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - tereny oznaczone symbolami **E, KS, KDD** i **KDL** nie podlegają ochronie akustycznej.
3. W celu ochrony zasobów wód Jeziora Ełckiego przed degradacją wyznaczono, na rysunku planu, strefę ochronną jeziora mającą na celu ochronę naturalnego krajobrazu, będącego jednym z atutów miasta, stanowiącym jedną z ostatnich enklaw naturalnej zieleni.

W obrębie strefy obowiązują zakazy:

 - 1) wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót ziemnych lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) wycięcia drzew (poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego),
 - 3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin o wysokich klasach toksyczności,
 - 4) niszczenia linii brzegowej oraz grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
4. 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.
5. W granicach opracowania planu zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
 - 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. 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 zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

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

1. Kwartał ZP,ZZ niniejszego planu obejmuje tereny zakwalifikowane do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), dlatego obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

2. Obszar opracowania planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 217 Pradolina Biebrzy. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

3. 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.

4. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze objętym planem nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 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: 250 m²,

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 7-10 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:

- tereny obsługi komunikacji, parkingi KS

- droga publiczna klasy dojazdowej KDD (ul. kard. S. Wyszyńskiego)

- droga publiczna klasy lokalnej KDL (ul. Jana Pawła II).

2. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem, dla nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 50% miejsc w kondygnacjach podziemnych,

2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe,

3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) i 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, 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. 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 granicach opracowania planu znajdują się podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej. Podczas inwestowania należy zachować odległości, nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,

2) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

4. 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 ulicach 12KDD (ul. kard. S. Wyszyńskiego), 13KDL (ul. Jana Pawła II) 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.

5. 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 odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach 12KDD (ul. kard. S. Wyszyńskiego), 13KDL (ul. Jana Pawła II), a także ul. Mariampolskiej. znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu,

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami ustawy *Prawo wodne i rozporządzenia Ministra Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego.*

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) ustala się 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 z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW,

3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

7. 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.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej ewentualnej rozbudowie,

2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie,

3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru.

9. 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.
10. **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

1. Na obszarze niniejszego planu występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe w granicach terenu ZP,US, ZP,ZZ i ZP.
2. Na obszarze niniejszego planu nie występują 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. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW (o pow. 2,29 ha):

1. Przeznaczenie - **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.**
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 30% do 50%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 3,2,
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m; liczba kondygnacji do 5 kondygnacji nadziemnych
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m
 - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków
 - 5) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w suterenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
 - 6) geometria i pokrycie dachów:
 - a) płaskie, nie ustala się materiałów i kolorystyki pokrycia
 - b) wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: blacha, blachodachówka
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego i szarego
 - 8) Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9 ust 3-5,

2) dostępność drogowa do terenu 1MW z dróg publicznych, gminnych ul. 12KDD (ul. kard. S. Wyszyńskiego), 13KDL (ul. Jana Pawła II), a także ul. Mariampolskiej. znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** (o pow. 0,42 ha):

1. Przeznaczenie - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregowa)**.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 15% do 35%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 1,6,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkaniowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 14 m; liczba kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 3 m

c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków

5) geometria dachów: dachy spadziste (naczółkowe, dwu i wielospadowe) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka, blachodachówka

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego i brązowego

7) Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9 ust 3-5,

2) dostępność drogowa do terenu 2MN z drogi publicznej, gminnej ul. 12KDD (ul. kard. S. Wyszyńskiego).

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UK,UO** (o pow. 1,43 ha):

1. Przeznaczenie - **zabudowa usług sakralnych i usług oświaty**.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się w szczególności:

1) kościoł wraz zabudową towarzyszącą (m.in. plebania, dom zakonny, salki katechetyczne itp.),

2) oratorium,

3) halę sportową, boiska wraz z infrastrukturą sportową,

4) obiekty oświatowe wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 15% do 40%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 1,8,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 14 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)

b) ograniczenie wysokości, o którym mowa w ppkt a) nie dotyczy budynku kościoła, dla którego dopuszcza się wysokość do 40 m

c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 14 m

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków

5) geometria dachów:

a) dachy spadziste (naczółkowe, dwu i wielospadowe), o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,

b) dla budynku kościoła dopuszcza się indywidualne rozwiązania,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka, blachodachówka

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego i brązowego

c) dla budynku kościoła dopuszcza się indywidualne rozwiązania

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9 ust 3-5,

2) dostępność drogowa do terenu 3UK,UO z dróg publicznych, gminnych ul. 12KDD (ul. kard. S. Wyszyńskiego) oraz 13KDL (ul. Jana Pawła II).

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP,US** (o pow. 0,41 ha):

1. Przeznaczenie - **zieleń urządzona i usługi sportu i rekreacji.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się w szczególności:

1) zieleń,

2) ciągi piesze, rowerowe lub pieszo-rowerowe,

3) obiekty małej architektury,

4) aneksy wypoczynkowe (m.in. wiaty, ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem),

5) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

6) place zabaw,

7) parkingi rowerowe,

8) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,

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 w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

2) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

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. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z § 10.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP,ZZ** (o pow. 0,08 ha):

1. Przeznaczenie - **zieleń urządzona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) zieleni,

2) wałów przeciwpowodziowych,

3) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,

4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) fragment terenu 5ZP,ZZ zakwalifikowany jest do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), dlatego obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZP** (o pow. 0,58 ha):

1. Przeznaczenie - **zieleń urządzona.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się w szczególności:

1) zieleń urządzoną,

2) wiaty,

3) obiekty małej architektury,

4) aneksy wypoczynkowe (m.in. wiaty, ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem),

5) ścieżki rowerowe,

- 6) ciągi piesze lub pieszo-rowerowe,
 - 7) drogi i dojazdy techniczne do obsługi istniejących urządzeń,
 - 8) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - 2) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się jego wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa,
 - 3) projektowane obiekty małej architektury należy wkomponować w istniejącą zielen w taki sposób, aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień,
 - 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

§21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7E** (o pow. 0,005 ha), **8E** (o pow. 0,005 ha), **9E** (o pow. 0,005 ha):

1. Przeznaczenie - **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.**
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

§22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KS** (o pow. 0,56 ha) i **11KS** (o pow. 0,07 ha):

1. Przeznaczenie - **obsługa komunikacji, parkingi.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) Dostępność drogowa do terenów 10KS i 11KS z drogi publicznej, dojazdowej (ul. kard. S. Wyszyńskiego), oznaczonej symbolem 12KDD,
 - 2) Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - 3) na powierzchni utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa),
 - 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §9, ze szczególnym uwzględnieniem ust. 5.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDD** (o pow. 0,61 ha):

1. Przeznaczenie - **droga publiczna, dojazdowa.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 5 m,
 - 2) ścieżek rowerowych,
 - 3) miejsc parkingowych,
 - 4) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12 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,
- 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDL (o pow. 0,82 ha):

1. Przeznaczenie - **droga publiczna, lokalna.**

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

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

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 29 m, 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) 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,
- 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 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
MW; MN; UK,UO	30
ZP,US; ZP,ZZ; ZP; E; KS; KDD; KDL;	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, zwany „EŁK – osiedle JEZIORNA”, uchwalony uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 115, poz. 1848 z dnia 22 sierpnia 2006 roku.
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.