

Uchwała nr 2023
Rady Miasta Elku
z dnia 2023 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk – Towarowa”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

§1.

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Towarowa”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 12,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Towarowa”, 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,
 - 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr LI.532.2023 z dnia 22 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk – Towarowa”.
4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania oraz dostosowanie układu komunikacyjnego do projektowanego układu komunikacyjnego, związanego z budową linii E75 na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok- Elk.
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 pkt 1) - 4), stanowią treść informacyjną planu.
6. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru pokrywa się z granicami terenu objętego planem, a tym samym wszystkie negatywne oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych zamykać się winny w granicach 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. 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, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
3. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,
4. 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;
5. 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;
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. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
7. zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
8. nowa zabudowa – należy przez to rozumieć wykonanie nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

§3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

U-P – tereny usług i/lub tereny produkcji

Z – teren zieleni

KOP – teren parkingu

KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

KD – tereny komunikacji drogowej publicznej

IE – teren elektroenergetyki

§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,
 - 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 planu, z wyłączeniem terenu 6Z, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

4. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

5. Obszar opracowania sąsiaduje z terenem kolejowym, w granicach którego realizowana jest linia o znaczeniu międzynarodowym *E75 na odcinku Białystok-Suwalki-Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok-Elk.*

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości,
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 2,50 m.

§5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

- 1) MW do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 2) Tereny oznaczone symbolami U-P, Z, KOP, KR, KD oraz IE 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, oraz z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w przypadku sąsiedztwa z obszarem kolejowym.

4. W granicach planu, z wykluczeniem terenu 2U-P dopuszcza się prowadzenie i lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, **w tym także przedsięwzięć**, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. Wyklucza się lokalizację zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6. Brzegi i skarpy rzeki Elk, stanowiące od strony północnej granicę planu, **zaleca się** pozostawić w stanie nienaruszonym, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

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 gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,

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.

§ 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 Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.
2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo ochrony środowiska) - na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
3. Ochrona przed powodzią – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego tereny: 2U-P, 6Z i 10KD w części położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) lub wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), dlatego na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
4. Na podstawie uchwały nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 roku, część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego Gminy Miasta Ełku. W związku z powyższym należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy o rewitalizacji.
5. Obszar opracowania 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 miejscowym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 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,
 - 5) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp z drogi publicznej.

§ 9.

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacyjne:
 - 1) **7KOP** – teren parkingu,
 - 2) **8KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 3) **9KD** i **10KD** – tereny komunikacji drogowej publicznej
2. Drogi 9KD i 10KD pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
4. W granicach terenów, na których dopuszcza się nową zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla terenów usług, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie, wynoszącej minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, wykorzystywanej na cele usługowe,
 - 3) dla terenów produkcji, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie, wynoszącej minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych.
 - 4) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Parkingi, o których mowa w ust. 4 należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest ta zabudowa, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 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. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W granicach opracowania planu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww. urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,

2) dopuszcza się realizację studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

5. 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) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1) w przypadku realizacji nowej zabudowy należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające itp., a ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej,

2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi) podczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,

3) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,

4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej na tereny kolejowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

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

2) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,

3) dopuszcza się wytwarzanie energii przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Dla urządzeń tych, wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w par 1 ust. 6 niniejszej uchwały.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej ewentualnej rozbudowie zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub z miejskiej sieci ciepłowniczej po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Dla urządzeń tych, wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w par 1 ust. 6 niniejszej uchwały.

3) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami.

10. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem z sieci teletechnicznej,

3) nowe obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej nie mogą powodować zakłóceń lub negatywnie oddziaływać na urządzenia radiołączności kolejowej czy urządzenia sterowania ruchem kolejowym,

4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

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

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** (pow. ha): **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się, bez możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkalnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,6,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: minimalna: 3 m, maksymalna: 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 8 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych.
 - 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45° lub płaskie,
 - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
 - 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej 10KD,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 16.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-P** (pow. ha) : **teren usług i/lub teren produkcji.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą),
 - 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i urządzeń związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem),
 - 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru),
 - 4) wiat,
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 6) istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 3
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,10 do 1,5,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i produkcyjnej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej (adaptowanej): minimalna: 3 m, maksymalna: 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2, w tym ewentualne poddasze użytkowe
 - c) pomocniczej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1
 - d) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m
 - e) dopuszcza się realizację **obiektów budowlanych** o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków

- 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi.
 - 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków związanych z działalnością usługową i produkcyjną: symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie
 - b) dla budynków mieszkalnych (adaptowanych) symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia bitumiczne, blaszane lub dachówka
 - b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
 - 8) fragment terenu 2U-P, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) lub wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony jest graficznie na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §7 ust. 3,
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej 10KD,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 17.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** (pow. ha) : **teren usług i/lub teren produkcji.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą),
 - 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i urządzeń związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem),
 - 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru),
 - 4) wiat,
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,5,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i produkcyjnej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3
 - b) pomocniczej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m
 - d) dopuszcza się realizację **obektów budowlanych** o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków
 - 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi.
 - 6) geometria dachów:
 - a) symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30°
 - b) płaskie.
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: pokrycia bitumiczne lub blaszane,
- b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,
- c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR oraz terenu komunikacji drogowej publicznej 10KD,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.
- 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 18.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P** (pow. ha) : **teren usług i/lub teren produkcji.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą),
 - 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i urządzeń związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem),
 - 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru),
 - 4) wiat,
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,5,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i produkcyjnej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3
 - b) pomocniczej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m
 - d) dopuszcza się realizację **obiektów budowlanych** o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków
 - 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi.
 - 6) geometria dachów:
 - a) symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30°
 - b) płaskie.
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia bitumiczne lub blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR oraz terenów komunikacji drogowej publicznej 9KD i 10KD,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 19.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U-P** (pow. ha) : **teren usług i/lub teren produkcji.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą),
 - 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i urządzeń związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem),
 - 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru),
 - 4) wiat,
 - 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 6) istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 3
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,8,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i produkcyjnej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3
 - b) pomocniczej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m
 - d) dopuszcza się realizację **obiektów budowlanych** o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków
 - 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi.
 - 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków związanych z działalnością usługową i produkcyjną: symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie
 - b) dla budynków mieszkalnych (adaptowanych) symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia bitumiczne oraz blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
 - 8) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej 9KD,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§20.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6Z** (pow. ... ha): **teren zieleni.**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) zieleni, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - 2) wałów przeciwpowodziowych
 - 3) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) część terenu 6Z, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) lub wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony jest graficznie na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §7 ust. 3,
 - 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - 3) zabrania się niszczenia przybrzeżnej roślinności za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - 4) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych,
 - 5) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 8 m,
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - 7) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§21.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KOP** (o pow. ... ha): **teren parkingu**.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych: parkingów w zieleni oraz urządzeń 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) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni,
 - 3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.
 - 4) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 22.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8KR** (powierzchnia ... ha): **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie jezdni o szerokości min. 3 m.
3. 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,
 - 3) lokalizowanie obiektów infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
 - 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§23.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KD** (pow. ... ha): **teren komunikacji drogowej publicznej**
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
 - 2) chodników,
 - 3) ścieżek rowerowych,
 - 4) miejsc parkingowych,

- 5) zatok autobusowych,
- 6) obiektów małej architektury,
- 7) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
 - 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) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

§24.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KD** (pow. ... ha): **teren komunikacji drogowej publicznej**
2. W granicach terenu zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 7 m,
 - 2) chodników,
 - 3) ścieżek rowerowych,
 - 4) miejsc parkingowych,
 - 5) zatok autobusowych,
 - 6) obiektów małej architektury,
 - 7) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
 - 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) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.
6. Z uwagi na sąsiedztwo terenu 10KD z obszarem kolejowym (znajdującym się poza granicami planu), należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż zachodniej granicy terenu 10KD, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. Część terenu 10KD, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony jest graficznie na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §7 ust. 3,

§25.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11IE** (o pow. ... ha): **teren elektroenergetyki**.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę,
- 2) maksymalna wysokość obiektów wynosi 5 m.

§26.

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-P	30
Z, KOP, KR, KD, IE	0,1

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 27.

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłym przedsiębiorstwie „Lenpol” zwanym „Ełk - Lenpol”, uchwalonego uchwałą nr VI/39/99 Rady Miasta Ełku z dnia 12 marca 1999 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 1999 r. Nr 18, poz. 180,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Lenpol II” uchwalonego uchwałą nr XX.203.16 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2016 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 4 sierpnia 2016 r., poz. 3259.

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