

UCHWAŁA nr
RADY MIASTA EŁKU
z dniaroku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) 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 2020 r. poz. 713), w związku z uchwałą nr VII.67.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 22 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Ełk – Brama Mazur II, zwanego „Ełk – Kościuszki”, **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 – Kościuszki”, dla obszaru o powierzchni ok. 0,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kościuszki”, 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 VII.67.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 22 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Brama Mazur II, zwanego „Ełk – Kościuszki”.

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°.

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

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.

usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących 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).

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 drogowy 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.

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 terenu: **1MW,U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe).

§ 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, elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów.

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 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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) 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,

5) 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.

6) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;

7) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach.

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń.

§ 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, kwartał oznaczony symbolem 1MW,U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod mieszkaniowo-usługową,

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 znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

1) gospodarowanie odpadami i ściekami 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. Obszar objęty planem znajduje się na terenie objętym prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1) ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dn. 20 lutego 1979 r. wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

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

3. 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 objętym planem nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią – na obszarze objętym planem nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

§ 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: 3900 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 79 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 terenie opracowania planu nie ustala się terenów komunikacji.

2. Na obszarze objętym planem, na którym 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;

- 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.
3. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach opracowania niniejszego planu.
4. Parkingi, o których mowa w ust. 2 i 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 zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę terenu 1MW,U z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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,

3. 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. Kościuszki i przyległej drodze wewnętrznej (znajdujących się 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.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1) należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej (znajdującej się poza granicami opracowania)

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*.

5. 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 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.

4) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy,

5) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy,

6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

6. 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.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszcza się 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.

8. 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 w ul. Kościuszki sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej,
- 4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne,

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala: gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 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 1MW,U (o pow. ok. 0,4 ha) : teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 40 % do 65%
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,8 do 4,55
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 18%
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m
 - c) liczba kondygnacji budynku: od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe
- 6) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych
- 8) geometria dachów: mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°
- 9) materiał pokrycia: dachówka
- 10) kolorystyka pokryć dachowych: odcienie czerwieni,
- 11) wystrój elewacji budynków nawiązujący do budynków zabytkowych, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich jak cegła ceramiczna i przeszklenia. Minimum 35% elewacji, z wyłączeniem powierzchni przeszkleń, musi być pokryte cegłą w odcieniach

czerwieni.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust 2-4.
- 2) dostępność drogowa do terenu 1MW,U z publicznej drogi gminnej ul. T. Kościuszki, znajdującej się poza granicami planu.

§ 16. 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 terenu 1MW,U w wysokości 30%.

Rozdział 3 - USTALENIA KOŃCOWE

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur II” uchwalony uchwałą nr V/56/15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego, poz. 2175 z dnia 16 czerwca 2015 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.