

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

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą nr VI.58.2019 z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Centrum”, uchwała 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., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Centrum”, dla obszaru o powierzchni około 9,98 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Centrum”, zwany dalej planem, składa się z:
 - 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
 - 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych, dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr VI.58.2019 z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Centrum”.
4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.
5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granic planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) obowiązujących linii zabudowy;
 - 5) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
 - 6) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1)-5), stanowią treść informacyjną planu.

**Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE**

§2.

Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. dach symetryczny – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu,

2. wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć 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. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,

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

5. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,

6. tablica informacyjna - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich,

7. 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;

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

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

10. usługi śródmiejskie – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², małe punkty usługowe, gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, socjalnej i społecznej, bankowości i finansów itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);

11. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. 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;

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

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

§3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług śródmiejskich,

§4.

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

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

- 1) sposobów zagospodarowania oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
- f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykaczać poza ich obrys.
- g) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych;
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach.

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości: w granicach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług śródmiejskich nie dopuszcza się budowy ogrodzeń;

6. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) W zagospodarowaniu terenów MW,U przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 2).
- 2) Minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 1), wynosi 50 m².

§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 ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartał oznaczony symbolem MW,U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
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. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i 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 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. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
 - 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.
2. W obszarze objętym ustaleniami kwartałów 1MW,U; 2MW,U i 3MW,U nie występują obiekty architektury, podlegające ochronie w tytułu wpisu do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków.
3. W przypadku obszarów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

§7.

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.
2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.
3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

§8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1)-3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

§9.

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się terenów komunikacji.
2. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.
3. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
 - 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) – 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;
 - 4) minimum 40% miejsc parkingowych należy lokalizować w kondygnacji podziemnej,
 - 5) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 3).
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.

§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) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicach: Armii Krajowej, T. Kościuszki, J. Słowackiego oraz Wojska Polskiego i F. Chopina (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu).

2) ustala się, że docelowe zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,

3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

1) 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: Armii Krajowej, T. Kościuszki, J. Słowackiego oraz Wojska Polskiego i F. Chopina (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu), 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 systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach: Armii Krajowej, T. Kościuszki, J. Słowackiego oraz Wojska Polskiego i F. Chopina (położonych 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*.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych, istniejących w ulicach: Armii Krajowej, T. Kościuszki, J. Słowackiego oraz Wojska Polskiego i F. Chopina (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicach: Armii Krajowej, T. Kościuszki, J. Słowackiego oraz Wojska Polskiego i F. Chopina (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, istniejącej w ulicach: Armii Krajowej, T. Kościuszki, J. Słowackiego oraz Wojska Polskiego i F. Chopina (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);
- 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 sieci teletechnicznej,
- 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. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§12.

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

§13.

Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.

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

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW,U** (powierzchnia 1,11 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług śródmiejskich.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń § 6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 25% do 40%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 2,4,
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m; z zastrzeżeniem punktu e)
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

- e) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość takiego obiektu mierzona od jego podstawy do najwyższego punktu nie może przekraczać 3 m,
- 5) geometria dachów: płaskie, mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 80°, dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
- 8) dopuszcza się lokalizację usług śródmiejskich w suterenach oraz na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się.
- 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z ulic T. Kościuszki, J. Słowackiego i Wojska Polskiego poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne.
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 3 i 4.
- 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§15.

- 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW,U** (powierzchnia 0,33 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług śródmiejskich.
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń § 6.
- 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 25% do 40%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 2,4,
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m; z zastrzeżeniem punktu e)
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość takiego obiektu mierzona od jego podstawy do najwyższego punktu nie może przekraczać 3 m,
 - 5) geometria dachów: płaskie, mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 80°, dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
 - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - 7) w elewacjach stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
 - 8) dopuszcza się lokalizację usług śródmiejskich w suterenach oraz na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.
- 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z ul. J. Słowackiego,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 3 i 4.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§16.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW,U** (powierzchnia 0,22 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług śródmiejskich.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń § 6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 25% do 40%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 2,5,
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 16 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m; z zastrzeżeniem punktu e)
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość takiego obiektu mierzona od jego podstawy do najwyższego punktu nie może przekraczać 3 m,
 - f) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacji podziemnej,
 - 5) geometria dachów: płaskie, mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 80°, dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°;
 - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
 - 8) dopuszcza się usytuowanie budynków wzdłuż granic działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
 - 9) dopuszcza się lokalizację usług śródmiejskich w suterrenach oraz na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z ul. J. Słowackiego i ul. F. Chopina poprzez drogę wewnętrzną,
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 3 i 4.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§ 17.

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 wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-

Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku.

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