

Projekt

z dnia 12 listopada 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Ełk – Dobrzańskiego”**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą nr XXIV.233.2020 Rady Miasta Ełku z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Dobrzańskiego”, 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, zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku, uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz uchwałą nr XXIV.233.2020 Rady Miasta Ełku z dnia 25 listopada 2020 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dobrzańskiego”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 0,1 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dobrzańskiego”, 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 XXIV.233.2020 Rady Miasta Ełku z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „Ełk – Dobrzańskiego”.

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) 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 nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
4. **usługi nieuciążliwe** – usługi niepowodujące 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. **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.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu **1MW,U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub 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;
- 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. Zasady dotyczące lokalizacji 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.

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości: 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 zaleca się 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. 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 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.

§ 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 geologiczne i górnicze) - na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią - na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

§ 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: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 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 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) 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 budynkach, 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 terenu 1MW,U 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 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) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Dobrzańskiego (znajdującej się poza granicami opracowania) 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. 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 (w oparciu o kanały deszczowe istniejące lub projektowane w ul. Kolonia, znajdującej się poza granicami opracowania).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na obszarze opracowania 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) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy;
- 5) 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 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) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) 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 oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) 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 przewiduje się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących 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 podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW,U** (pow. 0,1 ha): **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej (usługi nieuciążliwe).**

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 0,15 do 0,4;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 2,2;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku - minimalna: 3 m, maksymalna: 15 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m,
 - c) liczba kondygnacji budynku: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych;

- 7) dopuszcza się lokalizację usług i/lub garaży wielostanowiskowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub podziemnej;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie;
- 9) materiał: pokrycia bitumiczne, papa, membrana, dachy zielone, blacha panelowa itp.;
- 10) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. mjr. H. Dobrzańskiego, znajdującej się poza granicami opracowania planu;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust 2-4.

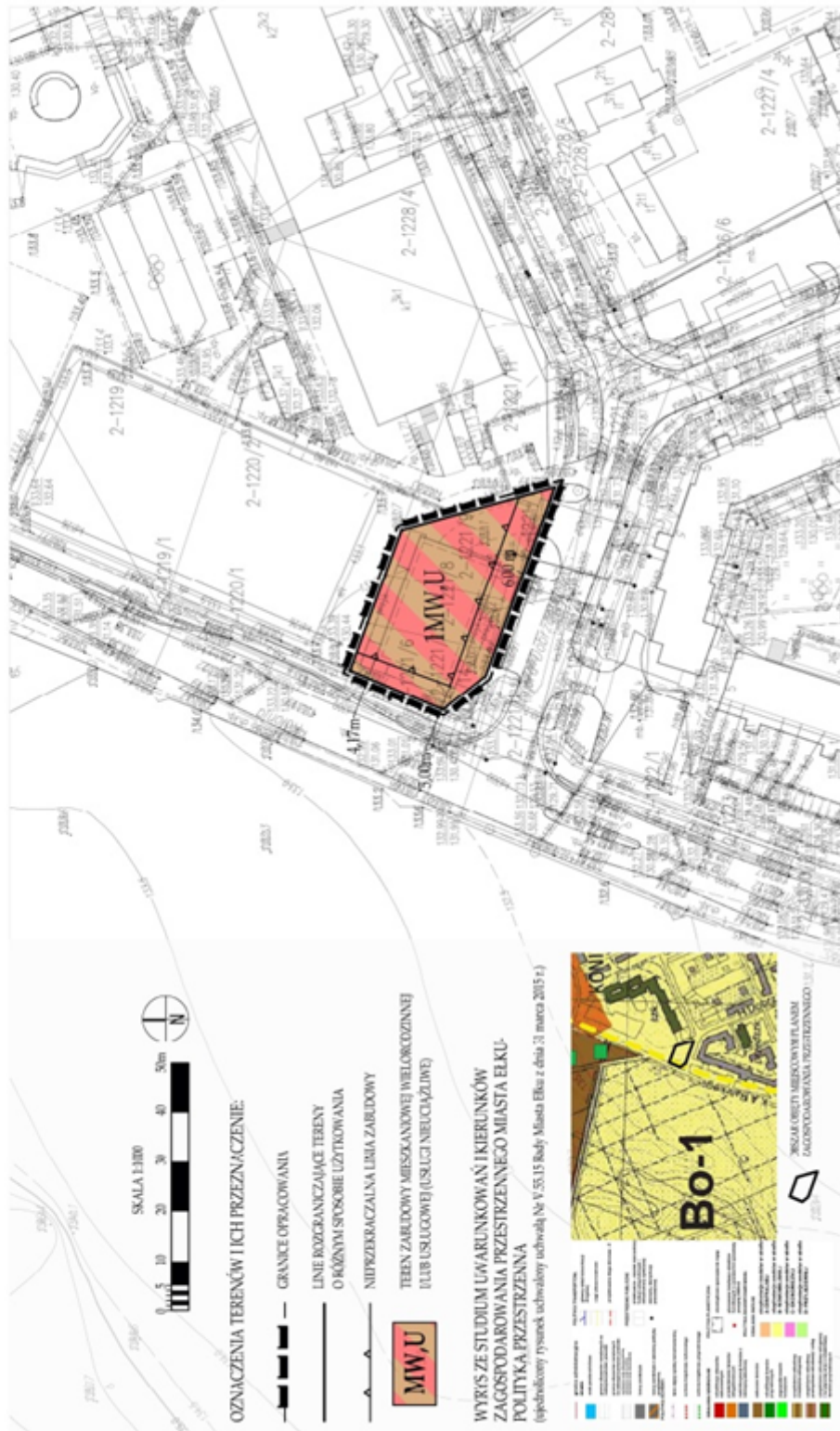
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 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. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały nr XXIV/260/16 Rady Miasta Ełku z dnia 29 listopada 2016 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
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.

 **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ELK- DOBRZAŃSKIEGO"**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Dobrzańskiego”**, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2021 r. do 20 października 2021 roku, z terminem składania uwag ustalonym do 3 listopada 2021 roku, nie zostały wniesione żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) stwierdza się, że w granicach opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Dobrzańskiego”** nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne, dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ełk -
Dobrzańskiego"**