UCHWAŁA NR XIV.140.2025
RADY MIASTA EŁKU

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku (uchwała nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku), przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 22,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna”, 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 uchwały, będący integralną częścią planu;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiących załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji przyjętych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XLIV.443.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szkolna”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest przeznaczenie terenów pod drogę gminną ul. Norwida oraz 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. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;

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

3) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków to pionowy wymiar, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego najwyższego punktu, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;

4) 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;

5) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować elewację budynku i dotyczy wszystkich kondygnacji; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, okap, wykusze, gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;

6) 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);

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

8) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, 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;

9) tablica informacyjna – tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;

10) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

11) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz rozbiórce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

12) nowa zabudowa – realizacja nowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;

13) pomost ogólnodostępny – pomost udostępniony do publicznego korzystania, należący do instytucji publicznych lub ich jednostek organizacyjnych;

14) pumptrack – tor rowerowy, składający się z garbów oraz profilowanych zakrętów ułożonych tak, by możliwe było rozpędzanie się i utrzymywanie prędkości bez pedałowania.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);

2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);

4) UA – teren usług biurowych i administracji;

5) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

6) Z – tereny zieleni;

7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Ełk;

8) IE – teren elektroenergetyki;

9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

10) KDD – teren drogi dojazdowej;

11) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;

12) KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej.

§ 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;

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 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 ze szczególnymi potrzebami.

5. Plan określa granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, przyjętym uchwałą nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 4173). Na terenie oznaczonym graficznie na rysunku planu, została przewidziana realizacja następujących zadań:

1) prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk-Korsze wraz z elektryfikacją – projekt o znaczeniu krajowym;

2) prace na linii kolejowej E75 na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa) – projekt o znaczeniu krajowym;

3) budowa ulicy Norwida w Ełku na odcinku od ul. Kościuszki do ronda zjazdowego do tunelu pod torami (Rail Baltica) – projekt o znaczeniu lokalnym.

6. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) dopuszcza się umieszczenia 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 stosowania oświetlenia pulsacyjnego;

3) dopuszcza się 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 pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;

5) zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach, na terenach zabudowy mieszkaniowej;

6) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic);

8) dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, na budynkach mieszkalnych;

9) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych.

7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

1) dla nowej zabudowy, w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami MW-U i MW należy uwzględnić zieleń i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, przy czym dla terenów 2MW-U i 6MW-U nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny;

2) dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 1. Minimalna powierzchnia wspólnego placu zabaw wynosi 200 m².

§ 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 dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami zalicza się:

1) MW-U, MN-U i UA do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) MW do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;

3) UZ do kategorii terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

4) WS do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) tereny oznaczone symbolami Z, IE, KR, KDD, KD i KK 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. Lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej 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 i zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych kwartałów.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Część obszaru 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 planem występują następujące obiekty architektury podlegające ochronie, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków (GEZ):

1) budynek koszarowy, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek mieszkalno-usługowy z 1884 roku, położony przy ul. Kościuszki 26 (karta GEZ nr 120);

2) budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek handlowy z 1884 roku, położony przy ul. Kościuszki 26A (karta GEZ nr 121);

3) budynek magazynu, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek handlowy z 1884 roku, położony przy ul. Kościuszki 26B (karta GEZ nr 122);

4) koszarowiec murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek administracyjny z 1884 roku, położony przy ul. Kościuszki 28A (karta GEZ nr 124);

5) budynek biurowy, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek biurowy z 1884 roku, położony przy ul. Kościuszki 28B (karta GEZ nr 125);

6) magazyn murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek handlowy z 1881 roku, położony przy ul. Kościuszki bn (karta GEZ nr 134).

3. W obszarze objętym planem występuje obiekt architektury podlegający ochronie, wpisany do gminnej ewidencji zabytków (GEZ), jest to budynek mieszkalny, murowany z lat 20-30 XX w., położony przy ul. Szkolnej 9A, 9B, 9C i 9D (karta GEZ nr 211).

4. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 1-3 obowiązuje:

1) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych, w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);

2) ochrona, której podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji);

3) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

5. W przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:

1) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy;

2) ochrony istniejących obiektów zabytkowych;

3) nawiązania formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej;

4) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką;

5) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów;

6) przebudowy obiektów dysharmonijnych;

7) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych;

8) adaptacji istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, charakterystycznej dla danego regionu, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie, jak:

1) linie zabudowy, skala zabudowy;

2) sposób lokalizacji i rozmieszczenie budynków;

3) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, produkcyjnych i składowych;

4) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego i kowalskiego.

8. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych, uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku, jak i kształtowania sylwety dachu, przy zachowaniu elementów podlegających ochronie. W przypadku rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, formę dachu oraz kąt spadku dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

§ 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 – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego tereny 9Z, 11WS, 15KD oraz 16KK w całości lub 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 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 3097), część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Ełku. W związku z powyższym należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu wynikające z ustawy o rewitalizacji.

5. Obszar opracowania obejmuje tereny kolejowe, w sąsiedztwie których w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. 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 art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881):

1) minimalna powierzchnia działki 300 m^2;

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 bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej albo zapewnienie służebności gruntowej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacyjne:

1) drogowa wewnętrzna 13KR;

2) drogowa dojazdowa 14KDD;

3) droga publiczna 15KD;

4) komunikacja kolejowa i szynowa 16KK.

2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku realizacji nowej zabudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;

3) dla zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;

4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1-3, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej realizowanej w kwartale 5MN-U, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.

4. Parkingi, o których mowa w ust. 3, z wyłączeniem miejsc w budynkach, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

3. 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) dopuszczenie realizacji studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

4. 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) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1) zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych, w szczególności takich jak zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające, a ewentualny ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej, w przypadku realizacji nowej zabudowy;

2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej;

3) obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów), przed wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi), zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;

5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

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

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru oraz instalacji fotowoltaicznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) ciepło z sieci ciepłowniczej;

2) dopuszczenie ogrzewania elektrycznego;

3) dopuszczenie ogrzewania gazowego z sieci;

4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej, niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru oraz instalacji fotowoltaicznych.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) dopuszczenie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) nowe linie telekomunikacyjne projektowane jako linie podziemne.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach. 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 planu nie występują obszary wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

1. Wyznacza się teren rekreacyjno-wypoczynkowy oznaczony symbolem 11WS, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

2. W granicach planu nie przewiduje się 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. 0,2136 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 50% do 80%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,5 do 5,0;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15%;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i/lub usługowej: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°,

b) dla zabudowy usługowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła ceramiczna;

8) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 1MW-U z drogi dojazdowej 14KDD (ul. Stary Rynek) oraz z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U (pow. 1,5562 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 6.

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 2,6;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25%;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i/lub usługowej: minimalna dowolna, maksymalna 11 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°,

b) dla zabudowy usługowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła ceramiczna. Minimum 35% elewacji, z wyłączeniem powierzchni przeszkleń, musi być pokryte cegłą w odcieniach czerwieni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 2MW-U z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW (pow. 0,1319 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 6.

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 30% do 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 2,7;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15%;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: minimalna dowolna, maksymalna 18,5 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci: od 15° do 60°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła ceramiczna. Minimum 35% elewacji, z wyłączeniem powierzchni przeszkleń, musi być pokryte cegłą w odcieniach czerwieni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 3MW z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW (pow. 0,2371 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 6.

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 35%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,20 do 2,3;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków do 5 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła ceramiczna;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 4MW z drogi wewnętrznej 13KR (ul. Szkolnej) oraz z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN-U (pow. 0,3790 ha): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 30% do 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 2,2;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i/lub usługowej: minimalna 10 m, maksymalna 12 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 8 m,

c) liczba kondygnacji budynków 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55°,

b) dla zabudowy usługowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w przypadku zabudowy mieszkalnej dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej;

8) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku;

9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);

10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 5MN-U z drogi dojazdowej 14KDD (ul. Stary Rynek);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW-U (pow. 1,4171 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w odniesieniu do zabudowy usługowej zezwala się na lokalizowanie usług nieuciążliwych, w tym. m.in. obiektów usług zdrowotnych i pomocy społecznej.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 30% do 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 3,7;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 35%;

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i/lub usługowej: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;

5) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°. Ponadto dopuszcza się dachy płaskie, jedynie w postaci dachów zielonych,

b) dla zabudowy usługowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka, dachy zielone,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła ceramiczna. Minimum 35% elewacji, z wyłączeniem powierzchni przeszkleń, musi być pokryte cegłą w odcieniach czerwieni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, min. 6 m od granicy terenu 15KD.

4. Nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu 6MW-U, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 6MW-U z terenu 15KD oraz z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7UZ (pow. 0,1408 ha): teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 6.

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,2;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków: minimalna dowolna, maksymalna 14 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła ceramiczna. Minimum 35% elewacji, z wyłączeniem powierzchni przeszkleń, musi być pokryte cegłą w odcieniach czerwieni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 7UZ z drogi wewnętrznej 13KR (ul. Szkolnej) oraz z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 22. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8UA (pow. 0,1536 ha): teren usług biurowych i administracji.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 6.

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 5,0;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków: minimalna dowolna, maksymalna 18,5 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 55° lub mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały dachówka,

b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

7) w elewacjach budynków stosować materiały nawiązujące do budynków zabytkowych, znajdujących się w sąsiedztwie, z wykorzystaniem materiałów budowlanych takich, jak blacha kortenowska i cegła

ceramiczna. Minimum 35% elewacji, z wyłączeniem powierzchni przeszkleń, musi być pokryte cegłą w odcieniach czerwieni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 8UA z ul. T. Kościuszki (położonej poza granicami opracowania planu);

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 23. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9Z (pow. 1,4271 ha) i 10Z (pow. 0,2319 ha): tereny zieleni.

2. W granicach terenów dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych w szczególności:

1) zieleni;

2) wałów przeciwpowodziowych;

3) ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, urządzeń infrastruktury rowerowej, w tym pumptracków;

4) elementów konstrukcyjnych niezbędnych przy realizacji pomostów, mostów, kładek, wiaduktów (m.in. podpory, przyczółki itp.);

5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren 9Z, 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 dla poszczególnych terenów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenów zgodnie z § 7 ust. 3;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;

3) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 24. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11WS (pow. 1,7628 ha): teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Ełk.

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

1) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń mających na celu poprawę stanu rzeki;

2) pomostów ogólnodostępnych, mostów, kładek, wiaduktów;

3) lokalizacja urządzeń, o których mowa w pkt 1 i 2, w sąsiedztwie terenów kolejowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zezwala się na prowadzenie prac konserwacyjnych mających na celu ochronę rzeki. Wszelkie prace w obrębie rzeki należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren 11WS, 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 terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 3.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 5.

6. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 25. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12IE (o pow. 0,0146 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. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KR (pow. 0,1779 ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych w szczególności:

1) jezdni o szerokości min. 5 m;

2) chodników;

3) miejsc parkingowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, min. 7 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 ze szczególnymi potrzebami;

2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;

3) ujednolicenie 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.

§ 27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KDD (pow. 0,2348 ha): teren drogi dojazdowej.

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

1) jezdni o szerokości min. 5 m;

2) chodników;

3) ścieżek rowerowych;

4) miejsc parkingowych;

5) obiektów małej architektury.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, 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 ze szczególnymi potrzebami;

2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;

3) ujednolicenie 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.

§ 28. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KD (o pow. 0,9885 ha): teren komunikacji drogowej publicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla przeznaczenia teren drogi lokalnej:

1) w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie:

a) jezdni o szerokości min. 7 m,

b) chodników,

c) ścieżek rowerowych,

d) parkingów,

e) zatok autobusowych,

f) zieleni;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 20 m;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 10%;

4) plan ustala:

a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami,

b) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,

c) ujednolicenie 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),

d) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 12 m.

3. Część terenu 15KD, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Zasięg obszaru, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 3.

4. Z uwagi na sąsiedztwo terenu 15KD z obszarem kolejowym, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, zgodnie z § 7 ust. 5.

§ 29. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KK (o pow. 3,4344 ha): teren komunikacji kolejowej i szynowej.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu pod realizację dróg kolejowych, urządzeń, infrastruktury kolejowej, budynków i budowli, przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym obiektów radiokomunikacyjnych, podstacji trakcyjnych, mostów, wiaduktów, ramp, systemów oświetleniowych do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa;

2) maksymalna wysokość obiektów kolejowych, o których mowa w pkt 1, wynosi 50 m;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Teren 16KK, 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 dla terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 3.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

§ 30. 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, MW, MN-U, UA, UZ	30
Z, WS, IE, KR, KDD, KD, KK	0,1

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV.140.2025

Rady Miasta Ełku

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV.140.2025

Rady Miasta Ełku

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

1) od 13 listopada 2023 roku do 15 grudnia 2023 roku, z terminem składania uwag do 2 stycznia 2024 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	31.12.2023 r. (wniosek)	Właściciele działki przy ul. Kościuszki (dz. nr 558/11)	1.1.	Prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 17%, w związku z koniecznością zapewnienia dodatkowych miejsc parkingowych na zewnątrz budynku oraz wykonania placów zabaw, które częściowo nie będą zaliczały się do zieleni.	6MW-U	*§ 20. (…)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (…)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%*		X		X**	Zgodnie z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (...), co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zachowania jak największej ilości zieleni. Zastosowany wskaźnik i tak jest niższy, niż wskaźnik ustawowy.
			1.2.	Prośba o uwzględnienie budowy wielostanowiskowych garaży podziemnych, do dwóch kondygnacji podziemnych. Uzasadnienie: W związku z przeznaczeniem dużej ilości terenu przewidzianego w planie miejscowym pod place zabaw i powierzchnię biologicznie czynną, wewnętrzne drogi dojazdowe, chodniki oraz wiaty śmietnikowe może nie być możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na zewnątrz budynków.		*§ 20. (…)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (…)* *4) wysokość zabudowy: (…)* *d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.*	X				
			1.3.	Prośba o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy na wyższy. Uzasadnienie jak wyżej.		*§ 20. (…)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (…)* *2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 3,2*	X				Wskaźnik intensywności zabudowy uległ podwyższeniu z wartości 3,2 na wartość 3,7, z uwagi na dopuszczenie w budynkach dwóch kondygnacji podziemnych.
			1.4.	Prośba o skorygowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy kwartału 15KD. Wg załącznika graficznego, linia ta wynosi min. 6 m, a nie 10 m, zgodnie z tekstem planu.		*§ 20. (…)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (…)* *8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, min. 10 m od granicy terenu 15KD.*	X				

2) od 4 marca 2024 roku do 5 kwietnia 2024 roku, z terminem składania uwag do 19 kwietnia 2024 roku – uwag nie wniesiono,

3) od 6 września 2024 roku do 10 października 2024 roku, z terminem składania uwag do 24 października 2024 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	18.10.2024 r. (wniosek)	Osoba fizyczna*	1.1.	Wniesiono o zmianę minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w § 20 ust. 3 pkt 3 (kwartał 6MW-U) na 50%.	6MW-U	*„**§ 20. 1**. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW-U** (pow. 1,4171 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...) 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 35%”.*		X	X**		Wcześniejszy projekt planu miejscowego, dnia 28 maja 2024 roku, został zdjęty z porządku obrad sesji z uwagi na zbyt niski minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w kwartale 6MW-U. Wartość ta została podniesiona z 20% na 35%. Jest to stosunkowo wysoki wskaźnik w porównaniu z innymi, ustalanymi na obszarach o tożsamej funkcji i zagospodarowaniu terenu. W planach miejscowych, uchwalanych w 2024 i 2023 roku, przyjmowano minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 10% do 37%.
			1.2.	Wniesiono o wprowadzenie zakazu wycinki drzew pomiędzy granicą obszaru 6MW-U, a nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na tym obszarze.		*„**§ 20. 1**. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW-U** (pow. 1,4171 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. (...) **5**. Nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej granicy terenu 6MW-U, z uwzględnieniem przepisów odrębnych”.*		X		X**	Cenny przyrodniczo drzewostan występuje również wewnątrz kwartału 6MW-U. Zakazując wycinki drzew pomiędzy granicą przedmiotowego kwartału, a nieprzekraczalną linią zabudowy, może dojść do sytuacji, w której inwestor będzie musiał usunąć cenne drzewa, znajdujące się w innych miejscach, jednocześnie wypełniając narzucony procent zachowania drzew.
			1.3.	Wniesiono o wprowadzenie § 20 ust. 4 nakazu zachowania min. 50% drzew.		*„**§ 20. 1**. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW-U** (pow. 1,4171 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. (...) **4.** Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 30% drzew)”.*		X	X**		Nigdy wcześniej nie stosowano w planach miejscowych nakazu zachowania istniejących drzew. Wprowadzenie takiego zapisu na poziomie 30% i tak już mocno ogranicza możliwości inwestycyjne. Nakaz zachowania min. 50% drzew może znacznie utrudnić lub uniemożliwić realizację inwestycji na tym obszarze z uwagi na duże rozproszenie istniejącego drzewostanu. Ponadto obecny nakaz zachowania min. 30% drzew oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35% stanowią kompromis i pozwalają na zachowanie równowagi pomiędzy projektowaną zabudową, a terenami zielonymi.

** Głosowanie na VII sesji Rady Miasta Ełku w dniu 27 listopada 2024 r.

4) od 21 stycznia 2025 roku do 21 lutego 2025 roku, z terminem składania uwag do 7 marca 2025 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	

1.	31.01.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Ełk)	Właściciele działki przy ul. Kościuszki (dz. nr 558/11)	**1.1.**	Prośba o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 35% z uwagi na położenie terenu w centrum miasta, w pobliżu obszarów, dla których ustala się niższe wartości przedmiotowego wskaźnika. Składający uwagę twierdzą, że jest to nierówne traktowanie, ponieważ pierwszy projekt planu miejscowego zakładał 20% powierzchni biologicznie czynnej dla kwartału 6MW-U, już 35% to bardzo wysoki parametr.	**6MW-U**	***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%*	**X**				
			1.2.	Prośba o usunięcie zapisu o nakazie zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U z uwagi na brak takich ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Okolica przedmiotowego obszaru przed laty również była porośnięta drzewami (teren szpitala, galeria handlowa), jednak zostały one wycięte. Drzewa znajdujące się w kwartale 6MW-U uniemożliwią rozpoczęcie prac budowlanych, ponieważ już w 2013 roku stwierdzono w nich liczne choroby, zalecono wycięcie. Posiadają rozległe korzenie, które mogłyby uszkodzić fundamenty budynków. Ponadto inwestycja byłaby nieopłacalna z uwagi na konieczność wykonywania corocznych przeglądów, stanowiących duży koszt spoczywający na właścicielach nieruchomości. Co więcej, drzewa rosnące w pobliżu chodnika stanowią zagrożenie poprzez kruszenie, spadanie gałęzi, a odpowiedzialność w takiej sytuacji ponosi właściciel. Teren objęty ustaleniami kwartału oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 6MW-U jest obecnie wykorzystywany przez mieszkańców miasta do składowania sprzętów domowych. Pomimo prób zabezpieczeń przez właścicieli, mają tam miejsce liczne pożary i inne wydarzenia, podczas których niezbędna jest interwencja służb. Składającym uwagę zależy na uporządkowaniu terenu.		***§ 20.*** *(...)* *4. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 50% drzew).*	**X**				
2.	31.01.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Ełk)	Osoba fizyczna*	**2.1.**	Wniosek o pozostawienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz nakazu zachowania drzew na obecnych poziomach, tj. 50%. Składająca uwagę zaznacza, że jest to jedyny tak zadrzewiony teren w mieście. Ponadto jej zdaniem pozostawienie w tym miejscu takiej ilości drzew to wola mieszkańców, którzy chcą więcej zieleni w centrum miasta.	**6MW-U**	***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%. (...)* *4. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 50% drzew).*		**X**		**X**	Udział powierzchni biologicznie czynnej obszarów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, znajdujących się w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 6MW-U wynosi 20% („Ełk Brama Mazur II" z 2015 r., „Ełk – Brama Mazur" z 2011 r.) i 30% („Ełk Brama Mazur II" z 2015 r.). Stosunkowo nowe plany miejscowe uchwalane w centrum miasta zakładają udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach z wielorodzinną zabudową mieszkalno-usługową na poziomach: 5% („Ełk – Nadjeziorna II" z 2022 r.), 10%, 15%, 35% („Ełk – Słowackiego" z 2023 r.), 15%, 25%, 30% lub brak wymogu („Ełk – Centrum" 2021 r.), 18% („Ełk – Kościuszki" z 2021 r.), 35% („Ełk – Kilińskiego" z 2023 r.), 5% („Ełk – 3 Maja" z 2025 r.). Najnowsze plany miejscowe obejmujące obrzeża miasta zakładają 35% i 37% powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami („Ełk –

											Pileckiego” i „Ełk – Obwodnica Północna V” z 2024 r.). Należy ustalić racjonalne parametry, które przełożą się na uporządkowanie i możliwość zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego, powierzchnia biologicznie czynna na terenach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną powinna wynosić min. 30%. Projekt planu „Ełk – Szkolna” nakłada obowiązek realizacji parkingów w zieleni, przy czym parking ten nie wlicza się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ten zapis przełoży się na wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dodatkowo inwestor ma obowiązek wykonania zieleni wynikającej z przedmiotowego wskaźnika. W art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone obowiązkowe i fakultatywne ustalenia, które należy zawrzeć w tekście planu miejscowego. Przedmiotowe przepisy nie stanowią nic o nakazie zachowania minimalnej ilości drzew. Kwartał 6MW-U zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w związku z czym nadzorem nad drzewami oraz zgodą na ich wycinkę zajmuje się Wojewódzki Konserwator Zabytków.
			2.2.	Wniesiono o zmniejszenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w kwartale 6MW-U, celem wkomponowania budynków w istniejący drzewostan.		***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *4) wysokość zabudowy: (...)* *c) liczba kondygnacji budynków do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze.*		**X**		**X**	Liczba kondygnacji nadziemnych została ustalona na podstawie wysokości zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie przedmiotowego kwartału. 5 kondygnacji nadziemnych to wysokość, która pozwala na zachowanie ładu przestrzennego w obszarze objętym procedurą planistyczną.
3.	31.01.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Ełk)	Osoba fizyczna*	**3.1.**	Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej z min. 50% na min. 35% w kwartale 6MW-U.	**6MW-U**	***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%*	**X**				
			3.2.	Wniosek o usunięcie zapisu o nakazie zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U.		***§ 20.*** *(...)* *4. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 50% drzew).*	**X**				
4.	31.01.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM	Osoba fizyczna*	**4.1.**	Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej z min. 50% na min. 35% w kwartale 6MW-U.	**6MW-U**	***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%*	**X**				

	Ełk)		**4.2.**	Wniosek o usunięcie zapisu o nakazie zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U. Składający uwagę zaznaczył, że przedmiotowy teren wykorzystywany jest w sposób niepożądany przez osoby trzecie. Dodał, że przy obecnych wskaźnikach z terenu zielonego nie będą korzystać mieszkańcy, a jedynie właściciele nieruchomości.		***§ 20.*** *(...)* *4. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 50% drzew).*	**X**				
5.	31.01.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Ełk)	Osoba fizyczna*	**5.1.**	Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej z min. 50% na min. 35% w kwartale 6MW-U.	**6MW-U**	***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%*	**X**				
			5.2.	Wniosek o usunięcie zapisu o nakazie zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U.		***§ 20.*** *(...)* *4. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 50% drzew).*	**X**				
6.	07.03.2025 r. wniosek	Właściciele działki przy ul. Kościuszki (dz. nr 558/11)	**6.1.**	Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej z min. 50% na min. 35% w kwartale 6MW-U. Składający uwagę podnoszą, że ustalenie przedmiotowego wskaźnika na tak wysokim poziomie jest krzywdzące. W porównaniu do zapisów w innych obowiązujących planach miejscowych oraz kwartałów ujętych w niniejszym projekcie planu miejscowego, 35% to i tak najwyższy wskaźnik. Wnioskodawcy zaznaczają, że jest to teren zlokalizowany w ścisłym centrum miasta. Ponadto składający uwagę argumentują zasadność przyjęcia ww. modyfikacji tym, że Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.12.2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w zał. nr 1 poz. 1 dla strefy mieszkaniowej wielorodzinnej, określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Nie ma uzasadnienia dla podwyższenia tego wskaźnika powyżej 30%, ponieważ działka nie jest w obszarze chronionym (na podstawie przepisów o ochronie przyrody) ani przyrodniczo, ani krajobrazowo. Co więcej, ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art.1 ust. 2 stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: pkt 6 walory ekonomiczne przestrzeni, pkt 7 prawo własności, które powinno być zbalansowane, a plan miejscowy nie może w sposób nieuzasadniony ograniczać	**6MW-U**	***§ 20.*** *(...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%*	**X**				

				prawa własności. Wnioskodawcy dodają, że projekt planu miejscowego „Ełk – Szkolna” przewiduje 2 duże tereny zieleni – 9Z i 10Z, o łącznej pow. 1,66 ha, w związku z czym, nie widzą podstaw do zwiększenia współczynnika powierzchni biologicznie czynnej w kwartale 6MW-U powyżej 30%. 35% jest dobrym kompromisem.							
			6.2.	Wniosek o usunięcie zapisu o nakazie zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U z uwagi na brak przedmiotowego zapisu w innych planach miejscowych. Składający uwagę podnoszą, że nadzorem i opieką nad drzewami w tym rejonie oraz pozwoleniem na wycinkę zajmuje się Wojewódzki Konserwator Zabytków, na podstawie ustaw nadrzędnych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp). Konserwator sprawuje pieczę nad drzewostanem i w swoich uzgodnieniach do planu nie wskazywał takich ograniczeń, w związku z tym radykalna propozycja zachowania 50% drzew jest przekroczeniem uprawnień gminy w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Ponadto mpzp nie może tak silnie ograniczać praw własności, bowiem wszelkie ograniczenia muszą wynikać z ustawy, a teren jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody (§ 5 ust. 1 mpzp „Ełk -Szkolna”).		*§ 20. (...)* *4. Nakazuje się dostosowanie lokalizacji budynków mieszkalnych do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu (nakaz zachowania min. 50% drzew).*	**X**				

5) od 2 maja 2025 roku do 3 czerwca 2025 roku, z terminem składania uwag do 17 czerwca 2025 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	**Data wpływu uwagi**	**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi**		**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Treść projektu planu, której dotyczy uwaga**	**Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi**		**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi**		**Uzasadnienie**
							Uwaga uwzględniona	**Uwaga nieuwzględniona**	**Uwaga uwzględniona**	**Uwaga nieuwzględniona**	
1.	14.05.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Ełk)	Osoba fizyczna*	**1.1.**	Wniosek o ponowne dodanie do tekstu planu miejscowego zapisu dotyczącego nakazu zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U.	**6MW-U**	**§ 20.** *1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW-U (pow. 1,4171 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. (...)* *3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: (...)* *3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 35% (...)* *4. Nakaz realizacji zieleni wysokiej wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu 6MW-U, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.*		**X**		**X**	W art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) zostały określone obowiązkowe i fakultatywne ustalenia, które należy zawrzeć w tekście planu miejscowego. Przedmiotowe przepisy nie stanowią nic o nakazie zachowania minimalnej ilości drzew. Kwartał 6MW-U zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej, w związku z czym nadzorem nad drzewami oraz zgodą na ich wycinkę zajmuje się Wojewódzki Konserwator Zabytków. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 maja 2025 roku, ustalenia określające kwestie nasadzeń zastępczych lub przesadzenia drzewa lub krzewu oraz konieczność wykonania kompensacji przyrodniczej w planie miejscowym stanowią
2.	17.06.2025 r. wniosek	Osoba fizyczna*	**2.1.**	Wniosek o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 50% w kwartale 6MW-U.				**X**		**X**	

			2.2.	Wniosek o ponowne dodanie do tekstu planu miejscowego zapisu dotyczącego nakazu zachowania min. 50% drzew w kwartale 6MW-U.				**X**		**X**	przekroczenie upoważnienia ustawowego wyznaczonego przepisami art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 i 3 upzp, a także złamanie reguły legislacji wynikającej z § 115i § 134 pkt 1, w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2016 r. poz. 283). W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie wypowiadany był pogląd, że powtórzenia i modyfikacje, jako wysoce dezinformujące, stanowią istotne naruszenie prawa. Powtórzenie lub modyfikacja przepisów aktów wyższego rzędu (ustaw, rozporządzeń), jest sprzeczna z zasadą tworzenia aktów prawnych na podstawie i w granicach prawa (sygn. akt IV SA/Po 247/25). Udział powierzchni biologicznie czynnej obszarów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, znajdujących się w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 6MW-U wynosi 20% („Ełk Brama Mazur II" z 2015 r., „Ełk – Brama Mazur" z 2011 r.) i 30% („Ełk Brama Mazur II" z 2015 r.). Stosunkowo nowe plany miejscowe uchwalane w centrum miasta zakładają udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach z wielorodzinną zabudową mieszkalno-usługową na poziomach: 5% („Ełk – Nadjeziorna II" z 2022 r.), 10%, 15%, 35% („Ełk – Słowackiego" z 2023 r.), 15%, 25%, 30% lub brak wymogu („Ełk – Centrum" 2021 r.), 18% („Ełk – Kościuszki" z 2021 r.), 35% („Ełk – Kilińskiego" z 2023 r.), 5% („Ełk – 3 Maja" z 2025 r.). Najnowsze plany miejscowe obejmujące obrzeża miasta zakładają 35% i 37% powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami („Ełk – Pileckiego" i „Ełk – Obwodnica Północna V" z 2024 r.).Należy ustalić racjonalne parametry, które przełożą się na uporządkowanie i możliwość zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego, powierzchnia biologicznie czynna na terenach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną powinna wynosić min. 30%. Projekt planu „Ełk – Szkolna" nakłada obowiązek realizacji parkingów w zieleni, przy czym parking ten nie wlicza się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ten zapis przełoży się na wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dodatkowo inwestor ma obowiązek wykonania zieleni wynikającej z przedmiotowego wskaźnika.

* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781), z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV.140.2025

Rady Miasta Ełku

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna”

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) stwierdza się, że w granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV.140.2025

Rady Miasta Ełku

z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

I

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1) w okresie od 13 listopada 2023 roku do 15 grudnia 2023 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 2 stycznia 2024 roku. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 21 listopada 2023 roku. Podczas dyskusji nie wniesiono uwag. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo z czterema uwagami, które zostały rozpatrzone na kolegium prezydenta w dniu 29 stycznia 2024 roku. Prezydent Miasta Ełku dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając trzy z nich, w związku z czym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

2) ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od 4 marca 2024 roku do 5 kwietnia 2024 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 19 kwietnia 2024 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 marca 2024 roku. Nie wniesiono uwag do planu. Plan skierowano na sesję Rady Miasta Ełku celem uchwalenia. Decyzją 14 radnych przedmiotowy projekt uchwały zdjęto z porządku obrad sesji rady miasta, a następnie wprowadzono zmiany oraz ponowiono procedurę w określonym zakresie;

3) ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od 6 września 2024 roku do 10 października 2024 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 24 października 2024 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 września 2024 roku. Podczas dyskusji nie wniesiono uwag. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo z trzema uwagami. Prezydent Miasta Ełku dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, nie uwzględniając żadnej z nich. Plan został ponownie skierowany na sesję Rady Miasta Ełku. Z powodu odmiennego stanowiska Rady Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwag, podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu miejscowego zostało oddalone. Zgodnie ze stanowiskiem radnych, wprowadzono zmiany oraz ponowiono procedurę w określonym zakresie;

4) ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od 21 stycznia 2025 roku do 21 lutego 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 7 marca 2025 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 stycznia 2025 roku. Podczas dyskusji wniesiono łącznie 10 uwag. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo z dwiema uwagami. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone na kolegium prezydenta w dniu 14 marca 2025 roku. Prezydent Miasta Ełku dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając 10 z nich. Ponadto postanowił dodać w tekście planu jeden zapis. W związku z powyższym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

5) ponowne wyłożenie projektu planu odbyło się w okresie od 2 maja 2025 roku do 3 czerwca 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 17 czerwca 2025 roku. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 14 maja 2025 roku. Podczas dyskusji wniesiono jedną uwagę. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo z dwiema uwagami. Przedmiotowe uwagi zostały rozpatrzone na kolegium prezydenta w dniu 8 lipca 2025 roku. Prezydent Miasta Ełku dokonał ich analizy i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, nie uwzględniając żadnej z nich. W związku z powyższym przedkłada się wniosek o skierowanie projektu planu na sesję.

II

Obszar opracowania o powierzchni ok. 22,8 ha, zlokalizowany jest w strefie śródmiejskiej. Obszar ten od południa graniczy z rzeką Ełk, od północy z ul. Kościuszki, od wschodu linia kolejową i terenami zakładów PGE Dystrybucja S.A. i PSG sp. z o.o. przy ul. Sportowej, a od zachodu z ul. Stary Rynek. W chwili obecnej obszar ten nie jest objęty ustaleniami żadnego planu miejscowego, a zagospodarowanie działek odbywa się w oparciu o ustalenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było między innymi:

- przeznaczenie terenów pod realizację celu publicznego, jakim była budowa gminnej drogi publicznej – ul. Norwida,

- ustalenie przeznaczenia terenów z zachowaniem ładu przestrzennego.

Procedura sporządzenia miejscowego planu we wskazanym zakresie nie budziła zastrzeżeń pod względem architektoniczno-urbanistycznym.

III

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, teren objęty opracowaniem planu położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna" symbolami: **A3**, **A5**, **E4**, **K2**.

„*21.1 KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto następujące definicje:

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

***usługi osiedlowe –** są to nieuciążliwe usługi o zasięgu lokalnym, towarzyszące funkcji mieszkaniowej jako funkcji podstawowej obszaru, obejmujące np: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe, przychodnie rejonowe, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2, gastronomię, lokalne ośrodki kultury, kwiaciarnie, obiekty sakralne, usługi kosmetyczno-fryzjerskie, urzędy pocztowo – telekomunikacyjne czy administrację osiedla;*

***usługi ogólnomiejskie** – są to nieuciążliwe funkcje usługowe o znaczeniu ponadlokalnym, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i hotelarstwa, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, opieki socjalnej, sportu, bankowości i finansów, rekreacji, turystyki, transportu (m.in. stacje paliw, małe warsztaty czy myjnie), obsługi komunikacyjnej, infrastruktury, itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe;*

***usługi centrotwórcze** – są to prestiżowe i unikatowe funkcje usługowe ogólnomiejskie, wysoce wyspecjalizowane, współistniejące z mieszkalnictwem, o znaczeniu regionalnym lub krajowym, z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, sportu, handlu, itp., ze względu na swą rangę skupiające się w przewadze w ścisłym centrum miasta.*

Strefa A – Śródmiejska

[…]

***A3** – kwartał ograniczony jest od północy terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa rzeką Ełk i terenami pokoszarowymi, od wschodu terenem kolejowym i od zachodu terenem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Śródmieście", „Ełk – Konopnickiej", „Ełk – Piłsudskiego", „Ełk – Sklejki", „Ełk – Sklejki II" i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI" oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II".*

Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinna i mieszkalno-usługowa, usługi o szerokim spektrum, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, budynki użyteczności publicznej, skwery, zabytkowy park miejski, obiekty sakralne, garażowe i sportowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;;

- usługi ogólnomiejskie;

- usługi centrotwórcze,

- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

- zieleń urządzona.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Należy dążyć do wykreowania prestiżowej przestrzeni wysokiej jakości, będącej komfortowym miejscem do życia dla mieszkańców. Cel ten można osiągnąć poprzez zachowanie zieleni wysokiej, poprawę jakości zieleni urządzonej i tworzenie nowych miejsc pozwalających na wypoczynek oraz dążenie do wytworzenia nowoczesnej przestrzeni publicznej o spójnej architekturze. Należy zachować istniejące zieleńce i dążyć do zwiększenia ich ilości wokół budynków mieszkalnych. Istotne jest także tworzenie placów i skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, umożliwiających organizację wydarzeń plenerowych i integrujących mieszkańców.

Kompleksowej rewitalizacji wymaga przede wszystkim park, zlokalizowany przy ul. J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie dworca kolejowego. Park ten powinien pozostać terenem zielonym z zachowaną zielenią wysoką, ponieważ stanowi naturalny bufor, oddzielający tereny kolejowe od zabudowy mieszkalnej. Po rewitalizacji, ze względu na swoje położenie, park będzie stanowił miejsce relaksu i odpoczynku także dla podróżnych. Alternatywą dla skweru zieleni jest przeniesienie tam dworca autobusowego. Dopuszcza się także zlokalizowanie w obrębie parku infrastruktury komunikacyjnej.

Obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, powinny zostać poddane dalszym procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń. Remontu wymaga jeszcze duża ilość historycznych kamienic, należy też dążyć do poprawy komfortu życia mieszkańców śródmieścia poprzez odnowę podwórek – tworzenie zieleńców, placów zabaw, komunikacji wewnętrznej oraz parkingów.

Teren objęty jest strefą rewitalizacji, której zasady zostały przedstawione w Programie Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023. Lokalizowanie nowej zabudowy i zmiana funkcji zabudowy istniejącej powinny następować wyłącznie w sytuacji, gdy nieruchomość objęta inwestycją jest w stanie zapewnić pełną obsługę infrastrukturalną nieruchomości – parkingi, dojazdy, tereny zielone i obiekty obsługi komunalnej. Nowa zabudowa powinna stanowić architekturę wysokiej jakości, wpisującą się w historyczny charakter śródmieścia.

W celu poprawy wyglądu ścisłego centrum należy dążyć do wyeliminowania wolno stojącej zabudowy garażowej.

Istnieje potrzeba rozbudowy lokalnej infrastruktury technicznej, takiej jak oświetlenie i parkingi, a także modernizacji wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. W obrębie kwartału należy uczytelnić układ przestrzeni komunikacyjnych, m.in. przez powiązanie istniejących ścieżek rowerowych, a także zaprojektowanie traktu rowerowego, łączącego dworzec i centrum handlowe ze ścieżką wokół Jeziora Ełckiego. Nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

[...]

***A5** – teren ograniczony od północy i zachodu zabudowa mieszkalną i usługową ścisłego centrum, od wschodu terenami kolejowymi, a od południa terenami zamkniętymi na podstawie decyzji Ministerstwa Obrony Narodowej. Teren objęty w części północnej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Brama Mazur" i „Ełk – Brama Mazur II".*

Obecne zagospodarowanie to zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi administracji, kultury i oświaty, obiekty gastronomiczne i hotelowe, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Obszar obejmuje w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje obiektów użyteczności publicznej - m.in. filia Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, siedziba Urzędu Gminy, domy pomocy socjalnej, Ełckie Centrum Rewitalizacji Społecznej i szpital wojskowy.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi centrotwórcze,

- usługi ogólnomiejskie,

- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

- przestrzenie publiczne,

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

- sport i rekreacja.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Należy kontynuować rozpoczęty proces rewitalizacji terenu powojskowego, przy czym trzeba zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiedniej ilości zieleni urządzonej i miejsc rekreacji, a także na zachowanie tradycyjnej technologii budowlanej, zastosowanej na obszarach pokoszarowych. Zgodnie z Koncepcją zagospodarowania przestrzennego Ełckiego Obszaru Funkcjonalnego obszar powojskowy w śródmieściu Ełku powinien mieć wielofunkcyjny charakter. Ze względu na centralne położenie na szlaku prowadzącym z dworca kolejowego w stronę ełckiej promenady, powinien pełnić funkcję ważnej przestrzeni publicznej w mieście, skupiając mieszkalnictwo oraz bogatą i różnorodną ofertę usługową.

W celu eliminacji bariery oddzielającej zabudowę Armii Krajowej od kompleksu handlowo-usługowego z placem miejskim należy dążyć do usunięcia zabudowy garażowej, co pozwoli na otwarcie tego terenu i umożliwi realizację atrakcyjnej przestrzeni na zapleczu pierzei.

Przewiduje się rozwój obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – naprzeciw galerii handlowej „Brama Mazur" przy ul. J. Dąbrowskiego dopuszcza się nowy obiekt tego rodzaju, z możliwością jego powiązania funkcjonalnego i przestrzennego ze zrealizowaną już galerią.

Ze względu na zwartą zabudowę, na obszarze „Śródmieścia" występuje mało terenów zielonych oraz innych przestrzeni, które mogłyby zostać wykorzystane na cele publiczne. Bardzo ważne jest zatem racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, służące wykreowaniu otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych terenów służących mieszkańcom i turystom.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście".

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

[…]

Strefa E – Nadrzeczna

[…]

***E4** – teren ograniczony od północy obszarem zwartej zabudowy śródmiejskiej, od wschodu trakcją kolejową PKP, od zachodu wodami Jeziora Ełckiego, a od południa obszarami targowicy miejskiej, placu Jana Pawła II, terenów rekreacyjno – parkowych wzdłuż rzeki Ełk oraz zabudową turystyczną. Obszar objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Nadjeziorna", „Ełk – Cypel", „Ełk – Parkowa II", „Ełk – Błonie Papieskie" i „Ełk – Błonie Papieskie II".*

Stanowi element systemu przyrodniczego rzeki Ełk. W granicach kwartału znajduje się rzeka Ełk, a obecne zagospodarowanie terenu to przede wszystkim zieleń oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zlokalizowane wzdłuż rzeki Ełk, aż do jej wylotu do Jeziora Ełckiego, takie jak m. in. park Kopernika czy plac zabaw z terenem zielonym przy ul. S. Żeromskiego.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleń,

- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, towarzyszących terenom rekreacji oraz turystyki, wykonanymi z materiałów wysokiej jakości, powiązanych siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.

Dopuszcza się lokalizowanie mostów, slipów, przystani wodnych, kąpielisk oraz innych urządzeń, związanych z rekreacją oraz sportami wodnymi (za wyjątkiem sportów motorowodnych), zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

W celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieku rzecznego, wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej, zwłaszcza na wyspie u ujścia rzeki. Wyspa jest ważnym terenem w centrum miasta ze względu na bardzo atrakcyjne położenie i sąsiedztwo promenady miejskiej, zatem powinna zostać zagospodarowana jako obszary rekreacyjno – wypoczynkowe.

W granicach kwartału dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

Wyspa oraz grunty sąsiadujące z wodami rzeki narażone są na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście".

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

[…]

Tereny zamknięte – obszary kolejowe

*K1, **K2** – Komunikacja kolejowa normalnotorowa.*

W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym. Kwartały obejmują linie nr 38 (Korsze – Giżycko– Ełk), 219 (Szczytno – Ruciane - Nida – Pisz – Ełk) oraz 223 (Czerwonka - Biskupiec – Mrągowo – Mikołajki – Orzysz – Ełk).

Na terenie dopuszcza się realizację budynków, urządzeń i budowli, przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym realizację infrastruktury drogowej, wiaduktów i mostów. Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

W celu rozwoju logistyki systemu transportowego w ramach sieci TEN-T, proponuje się lokalizację terminalu przeładunkowego (multimodalnego) w pobliżu terenu kolejowego.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego przewiduje się następujące inwestycje priorytetowe: modernizację linii nr 38 wraz z elektryfikacją, modernizację linii nr 219, aktywizację linii kolejowej nr 223 oraz budowę międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, łączącej kraje nadbałtyckie: Litwę, Łotwę i Estonię z Polską i innymi krajami UE. W północno-wschodniej Polsce Rail Baltica ma biec z Białegostoku przez Ełk i Olecko do Suwałk i granicy państwa z Litwą w Trakiszkach. W Ełku Rail Baltica będzie miała swój przebieg po części istniejącej trasy linii 38 (Białystok – Ełk) oraz linii 41 (Ełk – Gołdap).

Pod wiaduktem kolejowym rezerwuje się teren, oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium, pod realizację szlaku wodnego, łączącego Jezioro Ełckie z jeziorem Selmęt Wielki poprzez jeziora Szyba i Selmęt Mały. Fragment kwartału położony jest na terenach zagrożenia powodziowego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

[…]

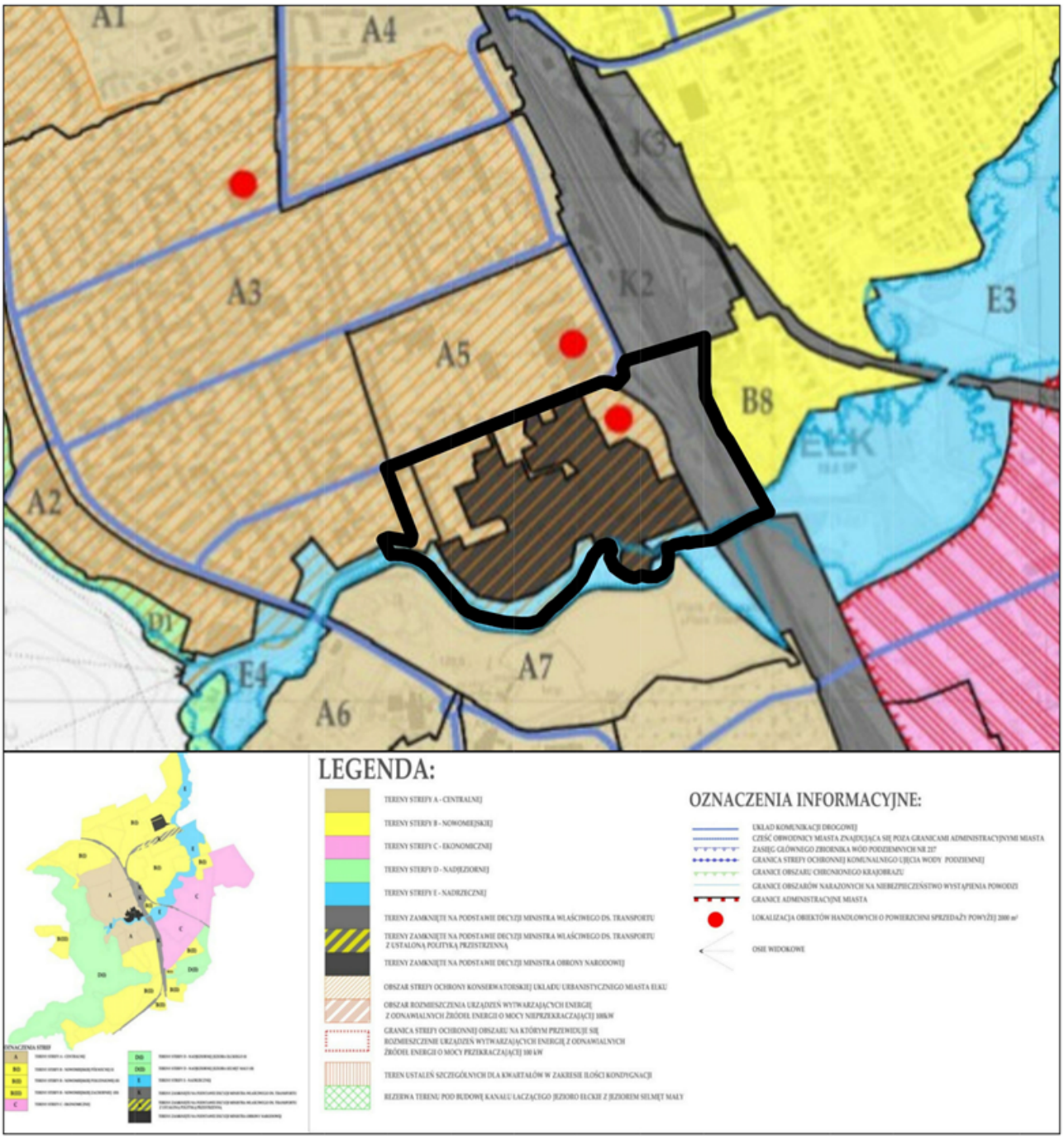
***35. TERENY ZAMKNIĘTE** Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. Na terenie miasta Ełku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium. Tereny zamknięte, to zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie miasta Ełku Minister Obrony Narodowej ustanowił dwa tereny zamknięte resortu obrony narodowej: - kompleks wojskowy przy ul. T. Kościuszki, na podstawie decyzji nr 42/MON z dnia 4 marca 2016 r., - kompleks wojskowy przy ul. Dolnej, na podstawie decyzji nr 38/MON z dnia 13 marca 2019, zaktualizowanej 3 lipca 2019 r. Sporządzenie planów miejscowych dla tych terenów uwarunkowane jest utratą statusu terenu zamkniętego przez dany obszar, chyba, że dany teren zamknięty został ustalony decyzją ministra właściwego ds. transportu. W przypadku powyżej wskazanych okoliczności, opracowane plany miejscowe winny uwzględniać istniejące uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania terenu określone w dokumencie Studium".*

Ponadto z tekstu Studium odczytano:

*„**20.2 Strefy strukturalne i ich funkcje***

Strefy strukturalne – to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w określeniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji przestrzennych terenu, polityka przestrzenna. W strefach tych mogą być realizowane funkcje główne lub dopuszczone. Precyzyjne określenia funkcji i przeznaczenie terenów następuje w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. (...)

Strefa	***Granice***	***Cel główny***	***Funkcje***	
			główne	***dopuszczone***
Strefa A – Centralna	*od północy ulice gen. W . Sikorskiego i Grunwaldzka, od wschodu: linia kolejowa; od zachodu: tereny przybrzeżne Jeziora Ełckiego, od południa: ulice Matejki i Koszykowa*	*Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.*	*mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m²*	*rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna*
Strefa E – Nadrzeczna	*Obejmuje rzekę Ełk oraz tereny nadrzeczne*	*Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.*	*wody powierzchniowe zieleń rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna sportowa*	



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, z oznaczeniem granic opracowania terenu objętego projektem uchwały (źródło: melk.e-mapa.net)

Założenia do planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

Projekt uchwały został opracowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez Biuro Prawne Wydziału Nadzoru Urzędu Miasta Ełku oraz legislacyjno-redakcyjnym przez sekretarza miasta.