

Projekt

z dnia 12 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego
„EŁK – SP nr 5”**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z uchwałą nr IV.34.19 Rady Miasta Ełku z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – SP nr 5”, **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. z późn. zm. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „EŁK – SP nr 5”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 3,61 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – SP nr 5”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu,
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr IV.34.19 Rady Miasta Ełku z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – SP nr 5”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest w szczególności uporządkowanie dotychczasowego i ustalenie nowego przeznaczenia terenów objętych opracowaniem.

5. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.
- 5) oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt.1)-4), mają charakter informacyjny.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną do najwyższego punktu dachu,

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

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

4. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°

5. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy,

6. **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

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

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

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

10. **parking w zieleni** - należy przez to rozumieć miejsce o nawierzchni utwardzonej, ażurowej, przystosowane do stałego lub czasowego postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1. **UO/US** - teren zabudowy usług oświaty i usług sportu
2. **ZP** - teren zieleni urządzonej,
3. **ZP/ZZ** – teren zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
4. **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

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

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

2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3. W granicach planu zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę, w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
- 2) zakazuje się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego,
- 3) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- 4) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
- 6) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości,
- 2) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych,
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

§ 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 ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:

1. UO/US do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Tereny oznaczone symbolami ZP, ZP/ZZ i KDL nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

4. Zabrania się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

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

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkujący ma tytuł prawny.

7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

1. gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

1. utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Teren 3ZP/ZZ niniejszego planu obejmuje tereny zakwalifikowane do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

2. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

3. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

4. Tereny 1UO/US i 4KDL w części położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 217 Pradolina Biebrzy. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenu objętego opracowaniem planu nie ustala się zasad podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°,
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1)-3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej 4KDL (ul. św. Wojciecha).

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszojezdnych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

3. Dla terenu 1US/UO, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego.

4. Minimum 1 miejsce postojowe, o którym mowa w ust. 3, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Parkingi, o których mowa w ust. 3), należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4).

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

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

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.

2. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

3. Na terenie objętym planem istnieje możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicach 4KDL (ul. św. Wojciecha) i ul. św. M.M. Kolbego (poza granicami opracowania niniejszego planu).
- 2) ustala się, że docelowe zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk* (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji.
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicach: w ulicach 4KDL (ul. św. Wojciecha) i ul. św. M.M. Kolbego (poza granicami opracowania niniejszego planu), realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- 3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni ulic, placów postojowych, parkingów, należy odprowadzać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w obrębie działki (zbiorniki retencyjne lub podlewanie terenów zielonych).

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
- 2) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) przez teren objęty planem nie przebiega sieć gazowa,
- 2) ewentualna budowa sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, istniejącej w ulicach 4KDL (ul. św. Wojciecha) i ul. św. M. M. Kolbego (poza granicami opracowania niniejszego planu),
- 2) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii,
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii,
- 4) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami

11. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej,
- 4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

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

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą planu

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

2. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na obszarach terenów służących organizacji imprez masowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych,
- 2) na pozostałych terenach objętych planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3. Termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) – na czas trwania imprez masowych + 1 tygodnia przed i po imprezie.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

1. Na obszarze niniejszego planu występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe w granicach terenu 1UO/US.

2. W granicach terenu 1UO/US ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) wymóg wyposażenia w urządzenia gwarantujące bezpieczeństwo imprez masowych poprzez:
 - a) zapewnienie odpowiedniej do prowadzonej działalności ilości mediów,
 - b) zapewnienie miejsc i właściwych warunków pracy służb związanych z dozorem, ratownictwem, opieką medyczną i organizacją imprez,
 - c) zapewnienie właściwych warunków dla obsługi komunikacji i transportu,
 - d) zapewnienia obsługi osób niepełnosprawnych,

- e) zapewnienia właściwych warunków ewakuacji uczestników imprez,
 - f) spełnienie wymogów przepisów odrębnych,
- 2) obiekty, o których mowa w pkt 1) mogą być realizowane jako stałe lub jako zagospodarowanie tymczasowe zgodnie z warunkami określonymi w § 11.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO/US** (powierzchnia ok. 2,52 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
- 2) Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.
- 3) Oprócz obiektów o przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne, takie jak np. place zabaw, boiska, itp.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,0,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 20 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 15⁰ do 40⁰,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego, czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 4KDL (ul. św. Wojciecha) i ul. św. M.M. Kolbego zlokalizowanej poza granicami planu
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** (powierzchnia ok. 0,56 ha), plan ustala przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) wiat o wysokości do 3 m,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 5) dróg i dojazdów technicznych do obsługi istniejących urządzeń,
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90 %,
- 2) zachowanie wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się jego wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa,
- 3) projektowane obiekty małej architektury należy wkomponować w istniejącą zielen w taki sposób, aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP/ZZ** (powierzchnia ok. 0,3 ha) plan ustala przeznaczenie: teren zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) zieleni,
- 2) wałów przeciwpowodziowych,
- 3) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Teren stanowi tereny zakwalifikowane do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90 %.

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDL** (powierzchnia ok 0,23 ha), plan ustala przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej (ulica św. Wojciecha).

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) jezdni o szerokości minimum 5 m,
- 2) jednostronnych lub obustronnych chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych,
- 5) placów nawrotowych i manewrowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 19.1. 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
1UO/US	0,1
2ZP; 3ZP/ZZ,	0,1
4KDL	0,1

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwanego „**ELK – osiedle JEZIORNA**”, uchwalonego uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115, poz. 1848 z dnia 22.08.2006 r.

2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej Miasta Ełku.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego.

