

Projekt

z dnia 17 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – 3 Maja”

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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Elk – 3 Maja”, dla obszaru o powierzchni około 0,65 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – 3 Maja”, 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 uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do 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 uchwały;
- 5) danych przestrzennych, dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr LVIII.634.2023 z dnia 29 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – 3 Maja”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1-5, stanowią treść informacyjną planu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) 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;
- 2) tablica informacyjna – tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;

- 3) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) obiekty usługowe – obiekty niemieszkalne 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; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych) i niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) usługi śródmiejskie – usługi nieuciążliwe związane w szczególności z turystyką, rekreacją i gastronomią, a także handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², małe punkty usługowe, biura, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, oświaty, bankowości i finansów itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 7) parking w zieleni - miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz rozbiórce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 9) nowa zabudowa – budowa nowego obiektu budowlanego;
- 10) wiata – budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 11) pierzeja - ściana zabudowy ulicy, złożona z szeregu elewacji frontowych budynków w formie zabudowy zwartej, w której kamienice czy inne obiekty stykają się ścianami, zajmując całą szerokość frontu działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MW-U: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) UR: teren usług kultu religijnego;
- 3) KR-KOP: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 4) ZP: teren zieleni urządzonej.

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

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

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

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

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację wiat śmietnikowych i obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu. Maksymalna wysokość wiat śmietnikowych wynosi 4 m.

4. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) ustalenia ogólne:

- a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
- b) zewnętrzna krawędź szyldu na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 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,
- c) 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,
- d) zakazuje się umieszczania reklam na budynkach zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku;

2) ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi pierwszej kondygnacji nadziemnej; ograniczenie nie dotyczy ścian szczytowych budynków, na których dopuszcza się lokalizację jednej dużej reklamy,
- b) 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 jednym miejscu na elewacji,
- c) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
- e) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu zakazuje się budowy ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe (zakaz nie dotyczy terenu 3UR);
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

6. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) w zagospodarowaniu terenów MW-U przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w pkt 1, wynosi 100 m².

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

1. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) kwartały oznaczone symbolem MW-U zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) kwartały oznaczone symbolami UR, ZP i KR-KOP 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.

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

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 gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

2. W obszarze objętym planem występują następujące obiekty architektury, podlegające ochronie:

1) wpisane do rejestru zabytków:

- a) kościół baptystów z 1907 – 1908 r., położony przy ul. 3 Maja 8, wpis do rejestru z 10.03.1989 r. pod numerem A-2762 (karta GEZ nr 7),
- b) kamienica murowana z 1905 - 1910 r. (ob. budynek Kurii Biskupiej), położona przy ul. 3 Maja 10, wpis do rejestru z 8.06.1994 r. pod numerem A-3702 (karta GEZ nr 9),
- c) kamienica murowana z 1905 - 1910 r. (ob. budynek mieszkalno-handlowy), położona przy ul. 3 Maja 11, wpis do rejestru z 14.02.2011 r. pod numerem A-4543 (karta GEZ nr 10),
- d) kamienica murowana z przełomu XIX i XX w. położona przy ul. Mickiewicza 12, wpis do rejestru z 8.03.2011 r. pod numerem A-4556 (karta GEZ nr 144),

2) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- a) kamienica murowana z 2. połowy XIX w., (ob. budynek mieszkalno-handlowy), położona przy ul. 3 Maja 4 (karta GEZ nr 3),
- b) kamienica murowana z 2. połowy XIX w., położona przy ul. 3 Maja 5 (karta GEZ nr 4),
- c) kamienica murowana z 1905 - 1910 r., położona przy ul. 3 Maja 6 (karta GEZ nr 5),
- d) kamienica murowana z 1. ćwierci XX w., położona przy ul. 3 Maja 7 (karta GEZ nr 6),
- e) budynek murowany z 1907 r., (ob. plebania kościoła baptystów), położony przy ul. 3 Maja 8 (karta GEZ nr 294),
- f) kamienica murowana z 1905 - 1910 r. (ob. budynek mieszkalno-biurowy), położona przy ul. 3 Maja 9 (karta GEZ nr 8).

3. W stosunku do ww. obiektów 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) ochronie 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.

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

5. 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) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

6. 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.

7. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych, uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku, jak i kształtowania sylwety dachu, przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie.

8. Nowo powstająca zabudowa wysokością i gabarytami nie może przewyższać i dominować nad zabudową historyczną.

9. Obszar planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, określonych uchwałą nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Ełku.

§ 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 narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029). 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: 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu 4KR-KOP i 5KR-KOP.

2. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów 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 lub usług: minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele - minimum 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy/apartament;
- 3) dla lokali gastronomicznych - minimum 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla terenu UR należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 5) dla zabudowy, o której mowa w pkt 1–3 należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;
- 6) parkingi należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 5.

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

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

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. 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 wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu; studnie awaryjne dopuszcza się 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.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) nakaz zagospodarowania jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie, jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej.

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, przy czym montaż paneli fotowoltaicznych dopuszczony jest wyłącznie na dachach płaskich, wolno stojących wiatlach oraz dachach obiektów garażowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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 gazowego z sieci;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, przy czym montaż kolektorów słonecznych dopuszczony jest wyłącznie na dachach płaskich, wolno stojących wiatlach oraz dachach obiektów garażowych;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej;
- 3) obowiązek projektowania nowych linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych

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 zgodnie z § 4 ust. 3.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

§ 13. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej. Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. W granicach planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MW-U (powierzchnia 0,2135 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, według ustaleń § 6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 95%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy 5,7;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 3,8 do 4,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 21 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami 12 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe niż bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 6) geometria dachów: płaskie lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 60°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.

4. W elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (między innymi: biały, odcienie szarości lub beżu).

5. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych. Dopuszcza się również przeznaczenie budynków lub ich części na funkcję zamieszkania zbiorowego.

6. Dopuszcza się lokalizację tarasów rekreacyjno-widokowych na dachach budynków.

7. Dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Zabudowę należy kształtować w formie pierzei wzdłuż ulic A. Mickiewicza i 3 Maja.

9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z gminnych dróg publicznych ul. A. Mickiewicza oraz ul. 3 Maja (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-4.

9. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U (powierzchnia 0,1433 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, według ustaleń § 6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 95%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy 4,75;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 2,85 do 3,8;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami 12 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe niż bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 6) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 60°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.

4. W elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (między innymi: biały, odcienie szarości lub beżu).

5. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy.

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Zabudowę należy kształtować w formie pierzei wzdłuż ulicy 3 Maja.

8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z gminnej drogi publicznej ul. 3 Maja (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-4.

9. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UR (powierzchnia 0,1445 ha): usługi kultu religijnego.

2. W ramach przeznaczenia oprócz budynku kościoła dopuszcza się zabudowę towarzyszącą, m.in.:

- 1) salki katechetyczne;
- 2) kancelarię;
- 3) plebanię;
- 4) pomieszczenia służące świadczeniu usług społecznych i socjalnych;
- 5) budynki garażowe.

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

4. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 45%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy 1,8;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,35 do 1,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynku świątyni 18 m,
 - b) budynku garażowego 5 m,
 - c) budynku plebanii 15 m,
 - d) obiektów budowlanych niebędących budynkami 12 m,
 - e) liczba kondygnacji budynków: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 6) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 80°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z gminnej drogi publicznej ul. 3 Maja (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3-4.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KR-KOP i 5KR-KOP (powierzchnie odpowiednio 0,0737 ha i 0,0561 ha): tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) ciągów pieszych, jezdnych i pieszo-jezdnych;
- 2) miejsc parkingowych, w tym lokalizowanych w garażach podziemnych;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: maksymalna wysokość obiektów wynosi 5 m.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji. Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 ze szczególnymi potrzebami;
- 2) na powierzchnie utwardzone takie, jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).

6. W granicach kwartału 5KR-KOP znajduje się fragment budynku garażowego o konstrukcji murowanej, który adaptuje się.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZP (powierzchnia 0,0189 ha): zieleni urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) zieleni urządzonej;

- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych takich, jak np. place zabaw, siłownie zewnętrzne.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 5 m,
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§ 20. 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
1MW-U, 2MW-U	30
3UR	30
4KR-KOP, 5KR-KOP	0,1
6ZP	0,1

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

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

z dnia.....2025 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia.....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, zwanego „Elk – 3 Maja”.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) 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

Rady Miasta Ełku

z dnia 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Elk – 3 Maja

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 t.j.) Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- 1) od 26 sierpnia 2024 r. do 30 września 2024 r., z terminem składania uwag ustalonym do dnia 30 września 2024 roku, **nie zostały wniesione żadne uwagi.**
- 2) od 20 grudnia 2024 roku do 27 stycznia 2025 roku, z terminem składania uwag do 27 stycznia 2025 roku - **wniesiono uwagi jak niżej:**

L p.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Elku	Uzasadnienie	Treść uwagi
1.	27.01. 2025 r.	współwłaściciel * nieruchomości przy ulicy 3 Maja 11	teren 1MW-U ul. 3 Maja 11 dz. nr 373/27 obr. 1 m. Elku	uwaga nieuwzględniona	1) Plan nie określa i nie nakazuje realizacji konkretnych elementów zabudowy, a jedynie ustala przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez wyznaczenie ustawowo wymaganych parametrów. Zakres projektu budowlanego nie stanowi materii planu miejscowego, lecz jest wizją inwestora realizowaną zgodnie z parametrami zapisanymi w planie. Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, że projekt planu był uzgadniany z Wojewódzkim Urzędem Konserwatora Zabytków oraz Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, i żaden z organów nie wskazał w swoim stanowisku naruszenia przepisów, odpowiednio o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz przepisów o ochronie przyrody. 2) Zieleń na działce 373/36, do której odwołuje się Sprzeciwiający nie stanowi wartościowej flory. Obecnie znajduje się tam kostka brukowa (z miejscem do gry w koszykówkę) i kawałek trawnika wokół. Zmiana przeznaczenia fragmentu terenu pod komunikację z miejscami postojowymi nie będzie znacząco odbiegała od stanu istniejącego, a zgodnie z ustaleniami planu parking musi być wykonany w zieleni (czyli podłoże przepuszczalne, wzmocnione, ale o nawierzchni trawiastej), co będzie stanowiło zielenią dodaną, bo zgodnie z	Sprzeciwiający wniósł zastrzeżenia dotyczące: 1) <u>Dopuszczenia w planie zabudowy wnęki pomiędzy budynkami Mickiewicza 12 i 3 Maja 10 (dobudowa ściany wraz z windą dot. budynku 3 Maja 11).</u> Argumentując takie działania ingerencją w zabytek i jego otoczenie, co zdaniem Sprzeciwiającego „naruszy przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz warunki oddziaływania na środowisko i otoczenie zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.” 2) <u>Likwidacji skweru wypoczynkowego znajdującego się od strony podwórza (istniejącej osiedlowej zieleni, obiektów wypoczynku i rekreacji oraz sportu) i przeznaczenie go na cele parkingowe prywatnego inwestora usług hotelarskich.</u> Wnosząc o „zachowanie istniejącej linii zabudowy i statusu.”

				nieuwzględniona	planem parkingi nie wliczają się do powierzchni biologicznie czynnej. Poza tym powierzchnia działki wynosi prawie 1000 m², a na potrzeby parkingowe, zgodnie z przedstawioną koncepcją, potrzeba ok. 260 m², co pozwoli na odtworzenie trawnika z miejscem do gry w innej części działki. Ponadto parkingi, które będą stanowiły miejsca ogólnodostępne, są odpowiedzią na potrzeby mieszkańców okolicznej zabudowy, zgłaszających problemy z dostępnością miejsc postojowych. Linia zabudowy została wyznaczona dokładnie po licu budynku, co oznacza, że nie ulegnie zmianie, a pierzeja ulicy zostanie zachowana w obecnym kształcie.	
				uwaga nieuwzględniona	3) Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza usługi towarzyszące do 50% powierzchni użytkowej budynku, w tym lokalizację usług w parterach i kondygnacjach podziemnych budynków od strony pierzei ulicznych. Budynek znajduje się w usługowym centrum miasta, więc lokalizacji odpowiedniej do realizacji również usług hotelarskich. Należy podkreślić, że proponowana zmiana nie wyklucza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a jedynie rozszerza istniejącą już funkcję usługową, umożliwiając jej lokalizację w wyższych kondygnacjach budynku, co jest zresztą spójne z zagospodarowaniem sąsiednim. Budynki usytuowane przy 3 Maja 8, 9 i 10, oraz przy Mickiewicza 10, 10a i 10b są w planie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub usługową bez ograniczeń proporcji poszczególnych funkcji. Obowiązujący plan dla ww. nieruchomości sąsiednich dopuszcza obsługę ruchu turystycznego, w tym zabudowę usługowo - mieszkalną o szerokim zakresie (usługi, mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, apartamenty, usługi gastronomii i handlu). Ponadto, Sprzeciwiający również prowadzi w swoim lokalu działalność usługową.	3) <u>Dopuszczenia usług hotelarskich w budynku 3 Maja 11.</u> Zdaniem Sprzeciwiającego „dopuszczenie usług hotelarskich spowoduje znaczący wzrost liczby ludności i użytkowania środowiska i otoczenia, strefy ochrony konserwatorskiej, co będzie miało istotny wpływ na zachowanie obecnego statusu i integralności zabytkowych budynków, otoczenia, środowiska oraz oddziaływania na życie mieszkańców przedmiotowej strefy.”

* 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.

Uzasadnienie

I

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 0,65 ha, zlokalizowaną w kwartale ulic A. Mickiewicza i 3 Maja, pośród śródmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej w Ełku. Przestrzeń znajduje się w centralnej części miasta, w otoczeniu terenów zagospodarowanych obiektami budowlanymi o różnym przeznaczeniu. Od północy, zachodu i południa występuje zabudowa mieszkalna wielorodzinna i zabudowa usługowo-handlowa, natomiast od strony wschodniej znajduje się duży obszar zieleni parkowej – Park Solidarności.

Obszar opracowania jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Śródmieście”.

Tereny planowanych zmian, oznaczone symbolami 11MW, 2US oraz 6KP, celem których jest między innymi ustalenie nowego przeznaczenia głównie w kierunku funkcji mieszkaniowej oraz infrastruktury towarzyszącej, a także określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z inicjatywą zmiany planu wystąpili:

1) współwłaścicielka kamienicy przy ul. 3 Maja 11, wnosząc o rozszerzenie obecnego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (11MW), oraz zmianę przeznaczenia terenu sportu i rekreacji (2US).

Powyższe jest niezbędne do realizacji planowanego przedsięwzięcia zakładającego rozbudowę zabytkowej kamienicy, m.in. w celach hotelarskich.

Obecnie tylko w kondygnacji parteru znajduje się lokal usługowy (sklep spożywczy), natomiast reszta lokali w budynku (będących wyłączną własnością wnioskodawcy), pełni funkcję mieszkalną.

Wnioskodawca wnosi o rozszerzenie istniejącej funkcji i dopuszczenie, jako alternatywy zabudowy usługowej, która pozwoli na prowadzenie planowanej działalności z zakresu usług powiązanych ze sobą, m.in. hotelarskich, turystycznych, gastronomicznych, kulturalnych oraz mieszkaniowych.

Drugi postulat wskazany we wniosku bardzo istotny z punktu widzenia planowanej inwestycji, zakłada zmianę przeznaczenia terenu sportu i rekreacji na tereny: komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe), zieleni oraz urządzeń technicznych (windy zewnętrzne). Z uwagi na fakt, że kamienica jest zabytkowym obiektem rejestrowym i jest objęta nadzorem konserwatorskim, nie ma możliwości realizacji windy wewnątrz budynku, przez brak zgody na ingerencję w stropy czy inne elementy klatki schodowej.

2) Prezes Zarządu spółki Administrator, wnosząc o zmianę ustaleń planu umożliwiającą lokalizację wiaty śmietnikowej w granicach posesji 3 Maja 4, 3 Maja 5 oraz 3 Maja 6. Obecne zapisy nie zezwalają na zabudowę terenu obiektami budowlanymi, dlatego Starostwo Powiatowe odmówiło wnioskodawcy realizacji przedmiotowej inwestycji, z powodu naruszenia przepisów prawa miejscowego.

Rada Miasta Ełku w dniu 29 listopada 2023 roku podjęła uchwałę nr LVIII.634.2023 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego Ełk – 3 Maja.

Przeprowadzenie wyżej wskazanych zmian nie budziło zastrzeżeń pod względem urbanistyczno-architektonicznym.

II

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był poddany konsultacjom społecznym **dwukrotnie**:

- od 26 sierpnia 2023 r. do 30 września 2024 r., z terminem składania uwag do 30 września 2024 r.

Konsultacje społeczne zorganizowano w formach:

1) punktów konsultacyjnych*, prowadzonych w pokojach 234 i 235 urzędu przez pracowników Wydziału, w których była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

2) telefonicznych dyżurów projektantów* dostępnych:

- pod numerami 87 7326233 i 87 7326259,

• mailowo: j.stupak@um.elk.pl a.brylowska@um.elk.pl;

** punkty konsultacyjne oraz dyżury telefoniczne odbywały się od 26 sierpnia do 30 września 2024 roku, w dniach i godzinach pracy urzędu;*

3) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – 3 Maja, zorganizowanego 12 września 2024 r. o godz. 15.30 (po godzinach pracy urzędu), w małej sali konferencyjnej Urzędu Miasta;

4) zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do 30 września 2024 roku:

• w postaci pisemnej na adres: Prezydent Miasta Ełku, ul. Piłsudskiego 4 19- 300 Ełk, na formularzu konsultacyjnym w postaci papierowej,

• w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na adres e-mail: um@um.elk.pl, a także na adres skrzynki podawczej ePUAP: /umelk/SkrytkaESP wyłącznie na druku formularza dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: poradnik interesanta - Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – Referat Planowania Przestrzennego pod adresem:

https://bip.elk.warmia.mazury.pl/procedury/12/220/pismo_w_sprawie_aktu_planowania_przestrzennego_miejscowego_planu_zagospodarowania_przestrzennego_lub_planu_ogolnego_28wniosek_do_projektu_p_lanu_2C_uwaga_do_konsultowanego_projektu_planu_2C_wniosek_o_zmiane_planu_lub_wniosek_o_sporzadzenie_planu_29/

- od 20 grudnia 2024 r. do 27 stycznia 2025 r., z terminem składania uwag do 27 stycznia 2025 r.

Konsultacje społeczne zorganizowano w formach:

1) punktów konsultacyjnych*, prowadzonych w pokojach 234 i 232 urzędu przez pracowników Wydziału, w których była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

2) telefonicznych dyżurów projektantów** dostępnych:

·pod numerami 87 7326259 i 87 7326153,

·mailowo: um@um.elk.pl

** punkty konsultacyjne prowadzono w dniach: 2.01.2025 r i 21.01.2025 w godz. 15.00-16.30*

*** dyżury telefoniczne odbyły się w dniach: 8.01.2025 r i 14.01.2025 w godz. 15.00-16.30*

3) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – 3 Maja, zorganizowanego 15 stycznia 2025 r. w godzinach 15.00 – 16.30 (po godzinach pracy urzędu), w małej sali konferencyjnej Urzędu Miasta;

4) zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do 27 stycznia 2025 roku:

·w postaci pisemnej na adres: Prezydent Miasta Ełku, ul. Piłsudskiego 4, 19- 300 Ełk - składając formularz konsultacyjny w Biurze Obsługi Kancelaryjnej (pokój 02) w godzinach pracy urzędu, a po godzinach pracy urzędu u dyżurnego Straży Miejskiej (pokój 102) wrzucając formularz konsultacyjny do specjalnie przygotowanej skrzynki,

·w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na adres e-mail: um@um.elk.pl, a także na adres skrzynki podawczej ePUAP: /umelk/SkrytkaESP wyłącznie na druku formularza dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: poradnik interesanta - Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – Referat Planowania Przestrzennego pod adresem:

https://bip.elk.warmia.mazury.pl/procedury/12/220/pismo_w_sprawie_aktu_planowania_przestrzennego_miejscowego_planu_zagospodarowania_przestrzennego_lub_planu_ogolnego_28wniosek_do_projektu_p_lanu_2C_uwaga_do_konsultowanego_projektu_planu_2C_wniosek_o_zmiane_planu_lub_wniosek_o_sporzadzenie_planu_29/

III

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalony uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku, teren objęty zmianą planu położony jest w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem A3.

A3 – kwartał ograniczony jest od północy terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa rzeką Elk 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: „Elk – Śródmieście”, „Elk – Konopnickiej”, „Elk – Piłsudskiego”, „Elk – Sklejki”, „Elk – Sklejki II” i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-SKLEJKI II”.

·Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinną 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 wielorodzinną 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 m²,
- zieleni 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 Elku 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 uczynić 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 m².



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, z oznaczeniem terenu objętego planem – czerwona obwódka.

Założenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk.

Reasumując powyższe, sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru Ełku jest uzasadnione.