

UCHWAŁA NR XX.203.16
RADY MIASTA ELKU

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego
„ELK – LENPOL II”

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) 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 2016 r. poz. 446), w związku z uchwałą nr VII.74.15 Rady Miasta Elku z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK – LENPOL II”, **uchwała się, co następuje:**

§ 1.1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Elku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 r., oraz nr V.55.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „ELK – LENPOL II”, dla obszaru o powierzchni całkowitej 8,15 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – LENPOL II”, 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 VII.74.15 Rady Miasta Elku z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK – LENPOL II”.

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

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

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

3. **kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połączy dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść,

4. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny,

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

6. **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania,

7. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;

8. **realizacja celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami,

9. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy;

10. **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,

11. **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,

12. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

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

14. **zabudowa adaptowana** - oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

15. **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

16. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1. **P/U** - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
2. **ZP,ZZ** – teren zieleni urządzonej na obszarach zagrożonych powodzią,
3. **ZP** - teren zieleni urządzonej,
4. **KDL** - tereny dróg publicznych 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 planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

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

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

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

6. 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.

7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości,
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 2,5 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 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 *Prawa ochrony środowiska*, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny objęte planem 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. Dopuszcza się prowadzenie i lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

6. Brzegi i skarpy rzeki Elk, stanowiące od strony północnej granicę planu, należy pozostawić w stanie nienaruszonym, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

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 zgodne 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. Kwartał 4ZP,ZZ niniejszego planu obejmuje tereny zakwalifikowane do obszarów zagrożenia powodziowego, 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 18 lipca 2001 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. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. 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 opracowaniem planu nie ustala 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: ulice lokalne 6KDL oraz 7KDL.

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

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie, wynoszącej minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, wykorzystywanej na cele usługowe lub produkcyjne.

4. 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 istnieje możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także 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,
- 2) ustala się, iż 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, za wyjątkiem studni awaryjnych 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 Elk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Elk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Elk* (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji,
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- 3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej (w oparciu o kanały deszczowe istniejące lub projektowane w ulicy Towarowej oraz ulicy oznaczonej symbolem 6KDL);
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, 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 potrzeby wytwarzania energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

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) przez teren objęty planem nie przebiega sieć ciepłownicza,
- 2) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej po jej wybudowaniu;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii.

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

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

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

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

Na obszarze niniejszego planu nie występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

§ 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** (powierzchnia 0,784 ha) oraz **2P/U** (powierzchnia 0,942 ha), plan ustala następujące przeznaczenie:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- 2) zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m².

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

- 1) budynków i urządzeń związanych z produkcją przemysłową i rzemieślniczą,
- 2) budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową i usługową,
- 3) budynków składowych i magazynowych,
- 4) budynków pomocniczych – np. technicznych, administracyjnych, socjalnych czy dozoru, związanych z prowadzoną działalnością,
- 5) wiat,
- 6) budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak drogi, parkingi, place składowe, bocznice kolejowe, rampy itp.
- 8) zieleni urządzonej,
- 9) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20 do 60% powierzchni terenu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 2,4;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, co najmniej 6 m od granicy pasa drogowego. Istniejące budynki, zlokalizowane poza wyznaczoną linią zabudowy adaptuje się,
- 5) w obrębie kwartału 1P/U nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego-10,0 m, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru,
- 6) w związku z położeniem kwartału 1P/U w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować ograniczenia w inwestowaniu, zgodnie z § 7, ust 4.
- 7) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższe niż 15 m;
 - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, niebędących budynkami, o wysokości do 10,0 m od poziomu terenu,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych, związanych z funkcją danego obiektu, o wysokości do 10,0 m od poziomu terenu,

- f) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi,
- 8) geometria dachów dla nowo projektowanej zabudowy: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskie,
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka cementowa, blachodachówka, blacha trapezowa, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: odcienie szarości lub brązu,

1. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6KDL oraz z gminnej drogi publicznej – ul. Towarowej, oznaczonej symbolem 7KDL,
- 2) minimalne wymagania parkingowe- zgodnie z § 9, ust 3 i 4.

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

§ 16. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P/U** (powierzchnia 2,4359 ha), plan ustala następujące przeznaczenie:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - 2) zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m².
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie:
- 1) budynków i urządzeń związanych z produkcją przemysłową i rzemieślniczą,
 - 2) budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową i usługową,
 - 3) budynków składowych i magazynowych,
 - 4) budynków pomocniczych – np. technicznych, administracyjnych, socjalnych czy dozoru, związanych z prowadzoną działalnością,
 - 5) wiat,
 - 6) budynków gospodarczych i garażowych,
 - 7) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak drogi, parkingi, place składowe, bocznice kolejowe, rampy itp.
 - 8) zieleni urządzonej,
 - 9) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 20 do 60% powierzchni terenu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, co najmniej 6 m od granicy pasa drogowego. Istniejące budynki, zlokalizowane poza wyznaczoną linią zabudowy adaptuje się.
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego – 10,0 m, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru,
- 6) wyznacza się pas technologiczny, przeznaczony pod lokalizację sieci infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu, oznaczony szrafurą na rysunku planu i wydzielony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 7) w związku z położeniem kwartału w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować ograniczenia w inwestowaniu, zgodnie z § 7, ust 4.

8) gabaryty budynków:

- a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m,
- b) dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższe niż 15 m,
- c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

9) geometria dachów dla nowo projektowanej zabudowy: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskie,

10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka cementowa, blachodachówka, blacha trapezowa, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- b) kolorystyka: odcienie szarości lub brązu,

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z gminnej drogi publicznej – ul. Towarowej, oznaczonej symbolem 7KDL,
- 2) minimalne wymagania parkingowe- zgodnie z § 9, ust 3 i 4.

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP,ZZ** (powierzchnia 1,555 ha) plan ustala przeznaczenie: zieleń urządzona na obszarach zagrożonych powodzią.

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

- 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) Kwatera stanowi tereny zakwalifikowane do obszarów zagrożenia powodziowego, 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 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90 %.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** (powierzchnia 1,7544 ha) plan ustala przeznaczenie: zieleń urządzona.

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

- 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 zieleń w taki sposób, aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień.

§ 19. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDL** (powierzchnia 0,4153 ha), plan ustala przeznaczenie: droga publiczna kategorii lokalnej.

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

- 1) jezdni o szerokości minimum 5 m;
- 2) jednostronnych lub obustronnych chodników;
- 3) ścieżek rowerowych
- 4) miejsc parkingowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 16,0 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) 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);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDL** (powierzchnia 0,2658 ha), plan ustala przeznaczenie podstawowe: droga publiczna kategorii lokalnej (ulica Towarowa).

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

- 1) jezdni o szerokości minimum 5 m;
- 2) jednostronnych lub obustronnych chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8,0 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) 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),
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 21. 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
1P/U, 2P/U, 3P/U	30
4ZP,ZZ; 5ZP	0,1
6KDL, 7KDL	0,1

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłym przedsiębiorstwie „Lenpol” zwanym „EŁK - LENPOL”, uchwalonego uchwałą nr VI/39/99 Rady Miasta Ełku z dnia 12 marca 1999 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 1999 r. Nr 18, poz. 180.

2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Dariusz Wasilewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANY "ELK - LENPOL II"

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XX.203.16
RADY MIASTA ELKU
Z DNIA 23 czerwca 2016 r.

WYRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKU - POLITYKA PRZESTRZENNA



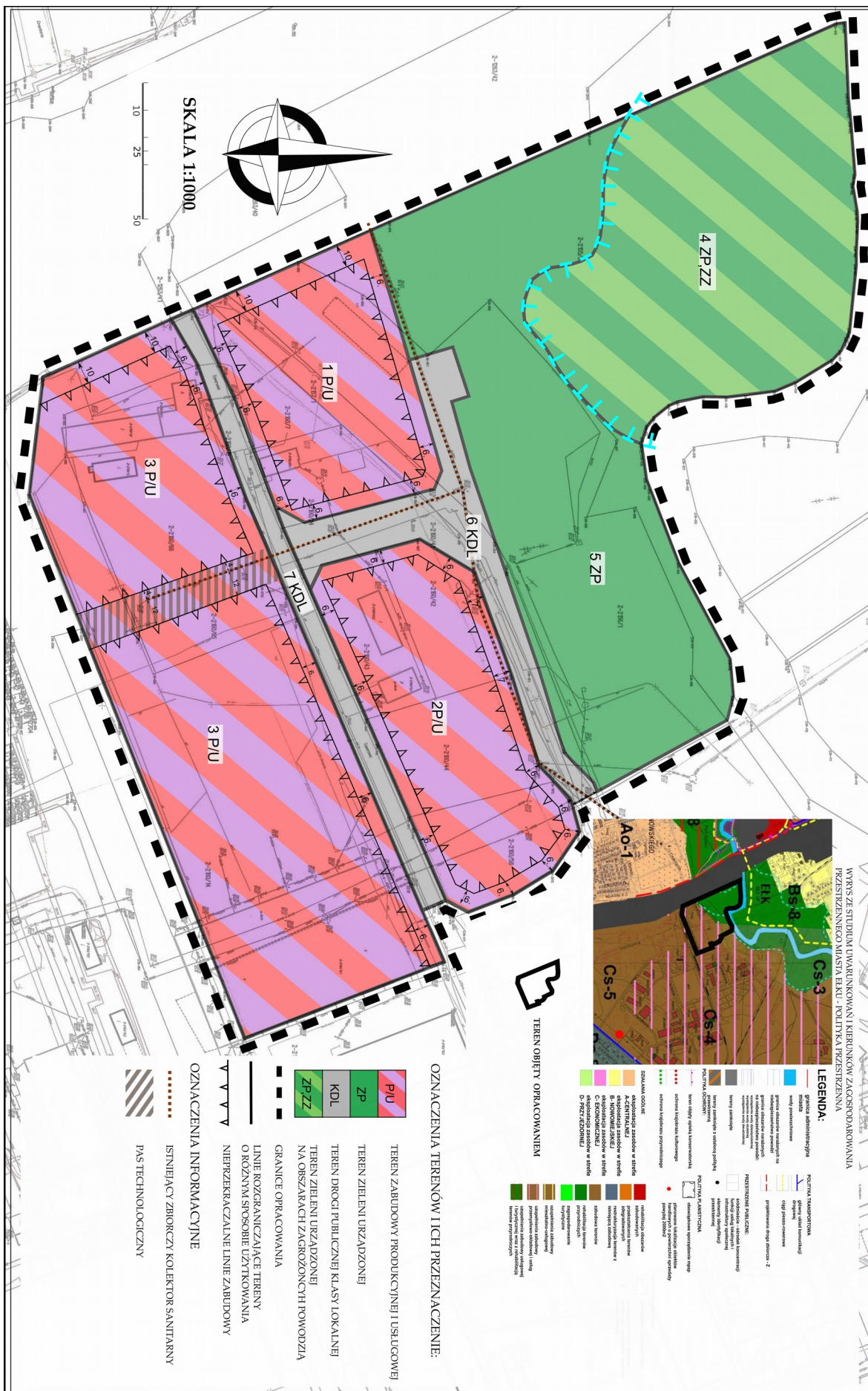
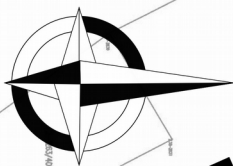
LEGENDA:	
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ NA OBSZARACH ZAGROZONYCH POWODZIĄ
	GRANICE OPRACOWANIA
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	NIERZĘKACZALNE LINE ZABUDOWY
	OZNACZENIA INFORMACYJNE
	ISTNIEJĄCY ZBIORCZY KOLEKTOR SANITARNY
	PAS TECHNOLOGICZNY

OZNACZENIA TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIE:

OZNACZENIA TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIE:	
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ NA OBSZARACH ZAGROZONYCH POWODZIĄ

SKALA 1:1000

10 25 50



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX.203.16
Rady Miasta Elku
z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Lenpol II”.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miasta Elku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Lenpol II”.

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Lenpol II”, stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX.203.16
Rady Miasta Ełku
z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lenpol II”.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z póź. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu:

- 1) budowa, modernizacja i utrzymanie dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych w planie symbolami: 6KDL i 7KDL;
- 2) budowa, modernizacja i utrzymanie sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 3) budowa i utrzymanie obiektów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni ogólnodostępnych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami 4ZP, ZZ i 5ZP.

Udział miasta Ełku w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Ełku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.