



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 lutego 2013 r.

Poz. 521

UCHWAŁA NR XXVII.239.2012 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 18 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK - MATEJKI”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 12.06.2012 r., poz. 647). Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku” zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. i zmienionego uchwałami Nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r. oraz XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwaną „EŁK - MATEJKI”, zwaną dalej “planem”, obejmującą obszar o powierzchni około 2 ha, którego granice oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK - MATEJKI”, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku miejscowego planu zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **działka** - działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywność zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 3) **kształt dachu** - kształt głównych połaci dachowych, w którym dopuszcza się naczółki, okna dachowe i lukarny tego samego rodzaju, harmonijnie wpisane w połac dachową, o ile ustalenia w kartach poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) **linie zabudowy nieprzekraczalne** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów, wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,3 m, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie wnoszą inaczej;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz woda powierzchniowa na tym terenie, a także 50 % sumy nawierzchni:
 - a) tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
 - b) parkingów o nawierzchniach pokrytych ażurowymi płytami wypełnianych humusem i obsianych np. trawą (parkingi zielone) urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 6) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce;
- 7) **powierzchnia całkowita kondygnacji** - powierzchnia mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, w stanie wykończonym, z wyłączeniem elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, okapów, gzymsów, balkonów;
- 8) **powierzchnia zabudowy** (teren przeznaczony pod zabudowę) - wielkość wyznaczona przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej) określona wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź udziałem procentowym powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, daszków, zadaszeń mających podparcie słupami na gruncie, wiat, balkonów, wykuszy, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego i zabudowy tymczasowej;
- 9) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie powodujące uciążliwych emisji substancji i energii, ani nie powodujące przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, nie pogarszające warunków użytkowania terenów sąsiadujących oraz niebędące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany;
- 10) **wymagania parkingowe** - wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji, w tym w garażach podziemnych;
- 11) **wysokość zabudowy** (budynku) - wartość podana w karcie terenu służąca do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) wysokość jako pionowy wymiar budynku wyrażony w metrach, liczony od poziomu projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (nie dotyczy kominów i infrastruktury technicznej), o ile ustalenia planu w kartach terenów nie wnoszą inaczej;

12) znaki reklamowe:

- a) **reklama** - znak stały wolnostojący lub lokalizowany na obiektach budowlanych, dla którego ustala się:
- formę: plakat, nieoświetlona plansza, napis na markizie, oświetlona plansza lub kaseton, ekran reklamowy (billboard, banner, transparent),
 - treść - informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, nie związana z jego siedzibą (np. zawierająca asortyment usług lub towarów i slogan reklamowy),
- b) **szyld** - znak zawierający wyłącznie logo firmowe oraz informacje o nazwie firmy i rodzaju prowadzonej działalności.

Rozdział 2.**Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów, oznaczonych symbolami od 1 do 5, ich przybliżoną powierzchnię oraz przeznaczenie wg następującej klasyfikacji ogólnej uszczegółowionej w kartach terenów:

- 1) **MW/U** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków;
- 2) **U,MW** - Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 3) **E** - Teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) **KDW** - Teren drogi wewnętrznej;

2. Na obszarze planu dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe, służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla przeznaczenia usługowego i mieszkaniowego, a ponadto niezakłócające funkcjonowania terenów mieszkaniowych poprzez np: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do nieruchomości, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego itp.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w rozdz. 3, w kartach terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) zagospodarowanie części terenu nie może ograniczać możliwości zgodnego z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale zagospodarowania pozostałej jego części;
- 2) zabudowa powinna być kształtowana w sposób zharmonizowany z otoczeniem i spójny wewnętrznie, poprzez jednorodne lub co najmniej zbliżone, rozwiązania materiałowe oraz dotyczące kształtu i pokrycia dachów;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież;
- 4) ustala się wskaźniki regulacyjne dla zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy, przy czym nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
 - b) powierzchnia zabudowy,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) geometria dachu.
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości są określone w rozdz. 3, w kartach terenów w punkcie 4 ppkt 5.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych w formie prefabrykatów betonowych,
- 2) ustala się następujące zasady lokalizacji znaków reklamowych:

- a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację szyldów w obrębie własnej działki,
- b) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami dopuszcza się lokalizację reklam związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem reklam wielkoformatowych zlokalizowanych na wolnostojących nośnikach; kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku,
- c) na terenach zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach budynków, na kondygnacji parteru dopuszcza się lokalizację reklam związanych z prowadzoną działalnością, z wyjątkiem reklam wielkoformatowych o powierzchni większej niż 3 m².

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów mogących w znaczący sposób pogorszyć stan wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 2) podczyszczenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych z powierzchni utwardzonych (drogi, place manewrowe, miejsca parkingowe) w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu tereny 1.U,MW, 2MW/U, 3.MW/U zaliczają się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty planem znajduje się w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP - 217 Pradolina Rzeki Biebrzy) - obowiązują zasady ochrony wód podziemnych zgodne z przepisami szczegółowymi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Na obszarze objętym planem wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW;
- 2) Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi; Nie ustala się wielkości działek przeznaczonych dla dróg wewnętrznych;
- 3) Poza dostępnością drogową ustaloną w rozdz. 3, w kartach poszczególnych terenów dopuszcza się obsługę zabudowy poprzez służebność przejazdu przez tereny sąsiednie, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 4) Wymagania parkingowe zawarto w rozdz. 3, w kartach poszczególnych terenów.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru objętego planem urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej poprzez nowoprojektowaną sieć rozdzielczą od przewodu w ul. J. Matejki;
- 2) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej poprzez nowoprojektowane przewody z włączeniem do istniejącego kanału sanitarnego w ul. J. Matejki;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni drogi wewnętrznej do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu o ile wymagają tego przepisy odrębne,
 - b) z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz terenu urządzeń elektroenergetycznych w obrębie własnych działek w sposób nienaruszający interesu osób trzecich;
- 4) elektryczność - z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej;
- 7) usuwanie odpadów - selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;

8) telekomunikacja:

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

2. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych podziemnych i naziemnych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np: stacje transformatorowe (w tym wbudowane), przepompownie ścieków oraz innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania urządzeń i sieci wymienionych w ust. 1. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Nie dopuszcza się dalszej rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na ich zły stan techniczny. Sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej należy projektować z włączeniem do istniejących sieci w ul. J. Matejki.

4. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury, w tym położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg, w celu wykonywania napraw i konserwacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W przypadku niwelacji terenu należy uwzględnić zagłębienie przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Nie ustala się wielkości działek przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów - karty terenów**

§ 14. 1. Oznaczenie terenu: 1.U,MW.

2. 1. Powierzchnia: ok. 0,79 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - nie większa niż 1,6;
- 2) powierzchnia zabudowy - do 40 % powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie mniejsza niż 10 %,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami - nie mniejsza niż 30 %,
- 4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie ustala się,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami - wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m²,
- 6) inne - na terenie znajdują się podziemne sieci uzbrojenia terenu - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ich lokalizację, w tym odległości zabudowy przewidziane przepisami odrębnymi; dopuszcza

się przebudowę sieci, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- a) ilość kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - do 4,
- b) pionowy wymiar budynku - do 17 m;

2) geometria dachu:

- a) kąt nachylenia - do 45°,
- b) kształt dachu - dwu lub wielospadowy, o równych kątach nachylenia głównych połaci dachowych lub płaski,
- c) pokrycie dachu - dachówka lub materiały dachówko podobne (np. blachodachówka, dachówka bitumiczna) o naturalnym kolorze wypalanej gliny lub odcieni od szarości do grafitu, a dla dachów płaskich nie ustala się;

3) inne:

- a) w budynkach mieszkaniowo-usługowych lokale usługowe nie mogą być dostępne z tych samych klatek schodowych co mieszkania,
- b) zakazuje się stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się.

8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 9.

9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa - od drogi wewnętrznej 5.KDW; dopuszcza się dojazd poprzez służebność przejazdu przez tereny sąsiednie;

2) minimalne wymagania parkingowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
- b) dla usług - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;

- 3) w nowoprojektowanych budynkach o wymaganej liczbie miejsc parkingowych powyżej 10, co najmniej 80% miejsc sytuować w kondygnacji podziemnej.

10. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11.

§ 15. 1. Oznaczenie terenu: 2.MW/U.

2. Powierzchnia: ok. 0,50 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30 %;
- 4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady podziału nieruchomości - nie ustala się;

6) inne - na terenie znajdują się podziemne sieci uzbrojenia terenu - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ich lokalizację, w tym odległości zabudowy przewidziane przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę sieci, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- a) ilość kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - do 5,
- b) pionowy wymiar budynku - do 20 m;

2) geometria dachu:

- a) kąt nachylenia - od 35° do 45°, a dla dachów mansardowych do 65°,
- b) kształt dachu - dwu lub wielospadowy, o równych kątach nachylenia głównych połaci dachowych lub mansardowy,
- c) pokrycie dachu - dachówka lub materiały dachówko podobne (np. blachodachówka, dachówka bitumiczna) o naturalnym kolorze wypalanej gliny lub odcieni od szarości do grafitu;

3) inne:

- a) w budynkach mieszkaniowo-usługowych lokale usługowe nie mogą być dostępne z tych samych klatek schodowych co mieszkania,
- b) zakazuje się stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się.

8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 9.

9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa - od ul. J. Matejki i drogi wewnętrznej 5.KDW;

2) minimalne wymagania parkingowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
- b) dla usług - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych,

3) w nowoprojektowanych budynkach o wymaganej liczbie miejsc parkingowych powyżej 10, co najmniej 80% miejsc sytuować w kondygnacji podziemnej.

10. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11.

§ 16. 1. Oznaczenie terenu: 3.MW/U.

2. Powierzchnia: ok. 0,58 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - nie większa niż 1,8;
- 2) powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30 %;
- 4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady podziału nieruchomości - nie ustala się;

6) inne:

- a) w sąsiedztwie terenu znajduje się stacja paliw - w zagospodarowaniu terenu, w tym przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z odrębnych przepisów,
- b) na terenie znajdują się podziemne sieci uzbrojenia terenu - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ich lokalizację, w tym odległości zabudowy przewidziane przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę sieci, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- a) ilość kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - do 6,
- b) pionowy wymiar budynku do 26 m;

2) geometria dachu:

- a) kąt nachylenia - do 45°; dla dachów mansardowych do 65°;
- b) kształt dachu - dwu lub wielospadowy, o równych kątach nachylenia głównych połaci dachowych lub mansardowy; dla budynków o wysokości powyżej 5 kondygnacji dopuszcza się dach płaski,
- c) pokrycie dachu - dachówka lub materiały dachówko podobne (np. blachodachówka, dachówka bitumiczna) o naturalnym kolorze wypalanej gliny lub odcieni od szarości do grafitu; dla dachów płaskich nie ustala się;

3) inne:

- a) w budynkach mieszkaniowo-usługowych lokale usługowe nie mogą być dostępne z tych samych klatek schodowych co mieszkania,
- b) zakazuje się stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 7.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się.

8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 9.

9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa - od ul. J. Matejki;

2) minimalne wymagania parkingowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
- b) dla usług - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych,

3) w nowoprojektowanych budynkach o wymaganej liczbie miejsc parkingowych powyżej 10, co najmniej 80% miejsc sytuować w kondygnacji podziemnej.

10. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11.

§ 17. 1. Oznaczenie terenu: 4.E.

2. Powierzchnia: ok. 0,016 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Teren urządzeń elektroenergetycznych.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - nie ustala się;
- 2) powierzchnia zabudowy - nie ustala się;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30 %;
- 4) linie zabudowy - nie ustala się;
- 5) zasady podziału nieruchomości - nie ustala się;
- 6) inne - na terenie znajdują się podziemne sieci uzbrojenia terenu - zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ich lokalizację, w tym odległości zabudowy przewidziane przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę sieci, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 5. Zasady kształtowania zabudowy - zgodnie z wymaganiami technologicznymi.
 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 7.
 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się.
 8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 9.
 9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa - od ul. J. Matejki lub od drogi wewnętrznej 5.KDW;
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - nie ustala się.
 10. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11.
- § 18. 1. Oznaczenie terenu: 5.KDW.**
 2. Powierzchnia: ok. 0,11 ha.
 3. Przeznaczenie terenu: Teren drogi wewnętrznej.
 4. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m.
 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 7.
 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się.
 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 9.
 8. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z § 11.
 9. Inne ustalenia - zakazuje się realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony na terenie miasta Ełk w rejonie ulic Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Piękną w Ełku, uchwalony uchwałą Rady Miasta Ełku Nr XLIII/305/97 z dnia 30.12.1997 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 7, poz. 47 z dnia 06.02.1998 roku w zakresie ustaleń dotyczących terenu objętego granicą niniejszego planu.

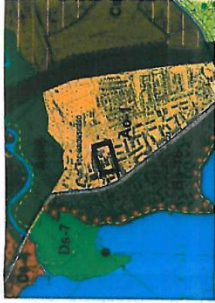
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

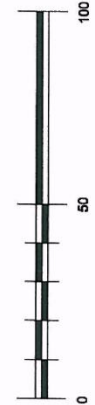
Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Stefan Węglowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVII.239.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 18 grudnia 2012 r. [Zalacznik1.pdf](#)

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY NA TERENIE MIASTA ELKU MIĘDZY ULICAMI: CMENTARNA, KOCHANOWSKIEGO, MATEJKI, KOSZYKOWĄ I UL. PIĘKNĄ Z TERENEM PO BYŁEJ STU, ZWANĄ "ELK - MATEJKI"
RYSunEK PLANU SKALA 1:1000**



WYKRES ZE STUDIUM UMIESZCZENIOWA I UZASADNIENIÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKA - POLITYKA PRZESTRZENNA
skala 1:25 000
STREFA A - CENTRALNA
obszar objęty - determinacja zabudowy
obszar objęty - determinacja zabudowy
- funkcje mieszkaniowe, usługowe, administracyjne, oświatowe, rekreacyjne, sportowe
- funkcje usługowe przemysłowe
GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO ZMIANY PLANU



PRZEMOLOTY WSKAZUJĄ:

MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (WIELKODROZNEJ) Z DOPASZCZENIEM URULU W PARTENCACH BUDYNKOWYCH
U.MW	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ (WIELKODROZNEJ, MIESZKANIOWEJ WIELKODROZNEJ Z USŁUGAMI)
E	TERENY WYKORZYSTANIA ELEKTROENERGETYCZNYCH
KDW	TERENY WYKORZYSTANIA KRAJOWYCH

PRZEMOLOTY WSKAZUJĄ:

1.U.MW	GRANICA OBSZARU OBLĘTEGO ZMIANY PLANU
1.U.MW	LINE ROZDZIAŁAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGRODACH ZAGOSPODAROWANIA
1.U.MW	GRANICE IDENTYFIKACYJNE PRZEZNACZENIA TERENÓW W LINIACH ROZDZIAŁAJĄCYCH
1.U.MW	NUMER TERENU
1.U.MW	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY NA TERENIE MIASTA ELKA MIĘDZY ULICAMI: CMENTARNA, KOCHANOWSKIEGO, MATEJKI, KOSZYKOWĄ I UL. PIĘKNĄ Z TERENEM PO BYŁEJ STU, ZWANĄ "ELK - MATEJKI"	
Biuro Urbanistyczne arch. Marek Czarniak ul. Langiewicza 14 81-737 Szpot	SKALA: 1:1000
Tytuł: RySunek Planu Główny projektant: Projektant:	Uzasadnienie: Uzasadnienie: 1289/9Z POLU - G-02/20/02 POLU - G-02/20/02 POLU - G-02/20/02

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVII.239.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 18 grudnia 2012 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII.239.2012
Rady Miasta Ełku
z dnia 18 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK - MATEJKI”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK - MATEJKI”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 września do 3 października 2012 r. w siedzibie Urzędu Miasta Ełku, ul. J. Piłsudskiego 4.

W przewidzianym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 17 października 2012 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII.239.2012
Rady Miasta Ełku
z dnia 18 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK - MATEJKI”.

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

Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK - MATEJKI” nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.