



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 6 kwietnia 2017 r.

Poz. 1564

### UCHWAŁA NR XXVII.300.17 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 28 lutego 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Ełk - Matejki 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 2016 r., poz. 778 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XII.133.2015 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Matejki II”, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku, uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz uchwałą nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Matejki II”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 2,0049 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Matejki 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 XII.133.15 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Matejki 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 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 ust. 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 połąci dachowych nie większym niż 12°,
2. dach symetryczny – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połącie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.
3. kąt nachylenia dachu – kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść,
4. kolory jaskrawe – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone,
5. kolory pastelowe – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli,
6. maksymalna wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych,
7. 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,
8. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
9. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,
10. 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,
11. tablica informacyjna - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy,
12. 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;
13. 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 m<sup>2</sup>;
14. usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Działalność należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
15. wiata – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

#### **§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:**

1. **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
2. **UMW** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej;
3. **UO** - teren zabudowy usług oświaty;
4. **E** – teren infrastruktury technicznej (urządzenia elektroenergetyczne);
5. **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

#### **§ 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 związanych z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1UMW, 2MWU, 3UO.

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

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

6. W odniesieniu do istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych, niż określona w ustaleniach szczegółowych planu dla danego terenu, dopuszcza się remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;

7. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) 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,
- b) zakazuje się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego,
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- d) 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,
- e) 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.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) zakazuje się stosowania szyldów świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych i budynków usług oświaty,

- b) na obszarach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
- c) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic) z wyjątkiem reklam określonych w pkt 1) lit. c),
- d) na terenie infrastruktury technicznej E, ustala się zakaz lokalizowania wszelkich tablic i urządzeń reklamowych; zakaz ten nie dotyczy tablic informacyjnych oraz znaków pionowych.

#### 8. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m, nie dotyczy terenu 3UO;
- 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.

#### 9. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) w zagospodarowaniu terenów 1UMW i 2MWU uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni minimalnej, wynoszącej 100 m<sup>2</sup> na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 2) dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych pod warunkiem zachowania parametrów określonych w punkcie 1).

### **§ 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:

- 1) teren oznaczony symbolem MWU zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- 2) teren oznaczony symbolem UMW zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) teren oznaczony symbolem UO zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolami E, KDW nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejący wzdłuż ul. J Matejki (położonej poza granicami opracowania) starodrzew zaleca się zachować i wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

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

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

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

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez 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. 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.

2. 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.

3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych albo zapewnienie służebności gruntowej.

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

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji - drogę wewnętrzną 5KDW.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla terenów 1UMW, 2MWU, należy zapewnić min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny i min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla terenu 3UO należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) przynajmniej 1 miejsce parkingowe określone w pkt 1) – 2), powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez nowo projektowaną sieć rozdzielczą od przewodu w ul. J. Matejki (położonej poza granicami opracowania), 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 Ełk, wyznaczonej uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk (Dz.Urz. 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) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez nowo projektowane przewody z włączeniem do istniejącego kanału sanitarnego w ul. J. Matejki (położonej poza granicami opracowania), dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej (w oparciu o kanały deszczowe istniejące lub projektowane w ulicy J. Matejki);
- 2) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (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.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) 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, lokalizowanych na dachach budynków. W przypadku dachów symetrycznych w/w instalacje nie mogą wykraczać poza kalenicę budynku;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicy J. Matejki poza obszarem opracowania niniejszego planu;
- 2) rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem:

a) instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na dachach budynków.  
W przypadku dachów symetrycznych w/w instalacje nie mogą wykraczać ponad kalenicę budynku;

b) energii elektrycznej;

c) gazu pochodzącego z sieci gazowej;

11. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

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

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

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

**§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.** Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do rehabilitacji.

**§ 13. 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**

### **§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1UMW (pow. 0,7747 ha)**

1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.

2. Istniejącą na terenie zabudowę kolidującą z ustaleniami planu adaptuje się, z możliwością jej przebudowy i remontu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według ustaleń § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń § 6.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej wielorodzinnej powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy od 10% do 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,6;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy usługowej – 10%,
  - b) dla zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną wielorodzinną - 30%.
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych zrealizowanych w zabudowie zwartej z budynkami przeznaczenia podstawowego;

- 7) gabaryty budynków: wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe - maks. 12,0 m licząc od średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu.
  - 8) geometria dachów:
    - a) płaskie lub symetryczne,
    - b) kąty nachylenia połaci dachowych do 45°, a dla dachów mansardowych do 65°,
    - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.
  - 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka, blachodachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie czerwieni i szarości,
    - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
  - 10) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych;
  - 11) w budynkach mieszkalno-usługowych lokale usługowe nie mogą być dostępne z tych samych klatek schodowych co lokale mieszkalne;
  - 12) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych i/lub pierwszej kondygnacji nadziemnej.
6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 5KDW;
  - 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z ustaleniami § 9, ust 3 i 4.
7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

### **§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU (pow. 0,4954 ha)**

1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (usługi nieuciążliwe).
2. Istniejącą na terenie zabudowę kolidującą z ustaleniami planu adaptuje się, z możliwością jej przebudowy i remontu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według ustaleń § 5.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń § 6.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się usługi w pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy od 10% do 30%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
  - 6) gabaryty budynków: wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe - maks. 18,0 m licząc od średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu.
- 7) geometria dachów:
  - a) płaskie lub symetryczne,
  - b) kąty nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, a dla dachów mansardowych do 65°,
  - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:



- a) materiały: dachówka, blachodachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie czerwieni i szarości,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych.
- 10) w budynkach mieszkalno-usługowych lokale usługowe nie mogą być dostępne z tych samych klatek schodowych co lokale mieszkalne;
- 11) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych i/lub pierwszej kondygnacji nadziemnej.

#### 6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 5KDW i z ul. J. Matejki położonej poza granicami opracowania;
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z ustaleniami § 9, ust 3 i 4.

#### 7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3UO (pow. 0,5947 ha)**

#### 1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług oświaty.

2. Istniejącą na terenie zabudowę kolidującą z ustaleniami planu adaptuje się, z możliwością jej przebudowy i remontu.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według ustaleń § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń § 6.

#### 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług związanych z profilem prowadzonej działalności – szkolnictwo, oświata, warsztaty szkolne z usługami dla ludności (np. warsztaty mechaniczne, stacja obsługi pojazdów);
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat magazynowych służących obsłudze prowadzonej działalności;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych zrealizowanych w zabudowie zwartej z budynkami przeznaczenia podstawowego;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy od 10% do 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 8) gabaryty budynków:
  - a) dla budynków usługowych wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych – maks. 13,0 m licząc od średniego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,
  - b) dla wiat magazynowych do 1 kondygnacji nadziemnej – maks. 8 m.
- 9) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 10) geometria dachów:
  - a) płaskie lub symetryczne,
  - b) kąty nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.
- 11) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, blachodachówka,

b) kolorystyka: odcienie czerwieni i szarości,

c) dla dachów płaskich nie ustala się.

12) w elewacjach dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych takich jak np.: metal, beton, kamień, szkło. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się dowolne zestawienia kolorystyczne z ograniczeniem do maks. 3 różnych barw na budynek.

6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa z ul. J. Matejki położonej poza granicami opracowania;

2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z ustaleniami § 9, ust 3 i 4.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

#### **§ 17. Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E (pow. 0,0148 ha)**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej (urządzenia elektroenergetyczne).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę (stacja transformatorowa).

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 5KDW i z ul. J. Matejki położonej poza granicami opracowania.

#### **§ 18. Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDW (pow. 0,1110 ha)**

1. Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej.

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

1) jezdni o szerokości min. 5,0 m;

2) chodników wykonanych po jednej stronie drogi lub po dwóch stronach drogi;

3) miejsc parkingowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. Dla terenu, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, plan ustala:

1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);

3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

**§ 19. 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
<b>1UMW</b>	30
<b>2MWU</b>	30
<b>3UO</b>	30
<b>4E</b>	0,1
<b>5KDW</b>	0,1

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia 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” oraz uchwały nr XLIII/305/97 z dnia 30 grudnia 1997r. Rady Miasta Ełku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki, Koszykową i ul. Piękną z terenem po byłej STU.

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**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII.300.17  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 28 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Matejki II”.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miasta Ełku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „**Ełk – Matejki II**”.

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Warszawska”, stwierdza się, że do projektu planu, wyłożonego w dniach od **20.12.2016 r.** do **19.01.2017 r.** do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do 2.02.2017 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII.300.17

Rady Miasta Elku

z dnia 28 lutego 2017 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 – Matejki 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 2016 r. poz. 778, z póź. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

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