



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 24 lipca 2014 r.

Poz. 2620

### UCHWAŁA NR XLIV.426.2014 RADY MIASTA ELKU

z dnia 24 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Elk – Kajki IV”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXX.282.2013 z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kajki II”, zwanej „Elk – Kajki IV”, a także po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Elku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionego uchwałami Nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Elku z dnia 31 stycznia 2012 roku oraz Nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku. **Rada Miasta Elku postanawia, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną „Elk – Kajki IV”, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu w skali 1:1000**, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana „Elk – Kajki IV”” - jako załącznik nr 1;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego załącznik nr 2 niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta**, stanowiącego załącznik nr 3 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział I.**

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXX.282.2013 Rady Miasta Elku z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kajki II”, zwanej „Elk – Kajki IV”.

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

3. 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.

4. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu. Elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych, place gospodarcze, miejsca postojowe, miejsca parkingowe, zieleń naturalną i urządzoną, urządzenia wypoczynku i rekreacji, obiekty małej architektury oraz elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **usługach miejskich** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice danej inwestycji, takie jak: usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, obiekty gastronomiczne, administracja, placówki kultury, obiekty opieki zdrowotnej, socjalnej i społecznej, bankowość itp.;
- 3) **adaptacji zabudowy** – oznacza to zachowanie stanu istniejącego, w stosunku do budynków adaptowanych dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę, przy spełnieniu warunków, wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych (w tym ich części), z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu, dojść i dojazdów do obiektów budowlanych oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 5) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu przeznaczoną pod zabudowę;
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu przeznaczoną pod zabudowę;
- 7) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni całkowitej zabudowy tj. powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 8) **minimalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalny wskaźnik wielkości powierzchni całkowitej zabudowy tj. powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 9) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z zapisami prawa regulującego warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczonym odrębnym symbolem cyfrowo – literowym lub wyłącznie literowym;

- 12) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie spadku od 0° do 10°.

## **Rozdział II. PRZEPISY OGÓLNE**

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

- **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- **U** - teren zabudowy usługowej;
- **UO** - teren zabudowy usług oświaty i wychowania;
- **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- **KD(D)** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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 oraz zasad podziału na działki;
- 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. Przepisu ust. 2 nie stosuje się jeżeli przepisy wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych lub przepisy szczegółowe dopuszczają lokalizację takich obiektów.

4. W granicach planu zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych.

**§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.** Na obszarze opracowania planu nie znajdują się obiekty objęte ochroną zabytków, o których mowa w stosownych przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Teren opracowania planu położony jest poza granicami obszarów chronionych ustanawianych na podstawie stosownych przepisów dotyczących ochrony przyrody.

2. Zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MWU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 1UO jak dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

4. Na terenie opracowania planu ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej określony indywidualnie dla poszczególnych terenów.

5. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań terenu 1U na tereny sąsiednie nakazuje się wykonanie nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min 5 m wzdłuż północnej granicy terenu 1U.

### **§ 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

#### 1. Układ komunikacyjny - układ drogowy.

- 1) w granicach opracowania planu minimalne powierzchnie nowo projektowanych działek oraz minimalne szerokości frontów nowo projektowanych działek określone w § 10 ust. 3 dla poszczególnych terenów nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty budowlane związane z systemem komunikacji;
- 2) na terenie opracowania planu obsługę komunikacyjną terenów zapewniać będą drogi publiczne oznaczone w planie symbolami 1KD(D) i 2KD(D) oraz droga wewnętrzna 1KDW(10), których szczegółowe parametry zostały określone w rozdziale III, §14;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych 1U i 1MWU oraz na terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt. 4;
- 4) wskaźniki wyposażenia w miejsca parkingowe:
  - a) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie min. 1,5 stanowiska parkingowego na jeden lokal mieszkalny znajdujący się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynkach mieszkalno - usługowych;
  - b) należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie min. 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne.
- 5) miejsca parkingowe, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 4 należy wykonać jako place utwardzone bez możliwości przesiąkania zanieczyszczeń do gleby. Zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych należy odprowadzić w sposób nie zagrażający środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych realizować odpowiednio:
  - a) teren **1MWU** – z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu;
  - b) teren **1U** – z drogi oznaczonej w planie symbolem 2KD(D) oraz z ulicy Kajki znajdującej się poza granicami planu;
  - c) teren **1UO** – z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu;
  - d) dla pozostałych terenów funkcjonalnych w granicach planu nie wyznacza się obsługi komunikacyjnej.

#### 2. Infrastruktura techniczna

- 1) w granicach planu każda z wyznaczanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę, musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie: zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków;
- 2) ustaloną w planie lokalizacją ww. sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, dróg publicznych i zieleni urządzonej;
- 3) w granicach opracowania planu minimalne powierzchnie nowo projektowanych działek oraz minimalne szerokości frontów nowo projektowanych działek określone w § 10 ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 3. Zaopatrzenie w wodę

- 1) zaopatrzenie w wodę terenów funkcjonalnych realizować poprzez podłączenia budynków do istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) sieć wodociągową lokalizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz terenie zieleni urządzonej oznaczonej w planie symbolem 1ZP.

#### 4. Kanalizacja sanitarna, deszczowa, gromadzenie odpadów

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru wyznaczonej aglomeracji

Elk – Rozporządzenie nr 13 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyznaczenia aglomeracji Elk. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji;

- 2) obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków z terenów funkcjonalnych realizować przez podłączenie budynków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci kanalizacji sanitarnej lokalizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz terenie zieleni urządzonej oznaczonej w planie symbolem 1ZP.
- 4) drogi wewnętrzne oraz projektowane drogi publiczne należy wyposażyć w zbiorczy system kanalizacji deszczowej;
- 5) wody opadowe z istniejących i projektowanych dróg oraz powierzchni szczelnych w tym miejsc parkingowych odprowadzić należy poprzez system kolektorów grawitacyjnych kanalizacji deszczowej, zakończonych urządzeniami oczyszczającymi. W przypadku poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę wody opadowe odprowadzić do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej lub rozwiązać indywidualnie w obrębie danej działki;
- 6) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnej posesji, w miejscu przeznaczonym. Dalsze postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

#### 5. Energia elektryczna

- 1) w granicach opracowania planu występują sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) sieci elektroenergetyczne lokalizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz terenie zieleni urządzonej oznaczonej w planie symbolem 1ZP.
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych przepisów i norm;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejących linii elektroenergetycznych za pomocą kabli doziemnych.
- 5) w granicach opracowania planu zezwala się na lokalizację stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających terenów: 1MWU, 1U, 1UO, 1ZP.
  - a) Zezwala się na wydzielenie odrębnej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej oraz urządzeń z nią związanych, o parametrach (tj. minimalnej powierzchni działki oraz minimalna szerokość frontu działki) innych niż określone w § 10 ust. 3 zgodnie z przeznaczeniem terenu, na którym stacja transformatorowa miałaby być realizowana;
- 6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami przebudowy.

#### 6. Telekomunikacja

- 1) w granicach opracowania planu sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami.
- 2) sieci telekomunikacyjne lokalizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz terenie zieleni urządzonej oznaczonej w planie symbolem 1ZP.
- 3) zezwala się na podłączenie zabudowy do sieci telekomunikacyjnej.

#### 7. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) zaopatrzenie w ciepło zabudowy realizować z sieci miejskiej;

2) sieć ciepłowniczą lokalizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz terenie zieleni urządzonej oznaczonej w planie symbolem 1ZP.

3) w granicach opracowania planu zakazuje się lokalizowania wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych.

#### 8. Zaopatrzenie w gaz

1) obsługę terenów funkcjonalnych w zakresie zaopatrzenia w gaz realizować przez podłączenie budynków do istniejącej sieci gazowej;

2) sieć gazową lokalizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych.

### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1MWU, 1U, 1ZP.

2. W granicach opracowania planu w liniach rozgraniczających drogi gminne oznaczone w planie symbolami 1KD(D) i 2KD(D) zezwala się na lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków ulicznych.

#### 3. Zasady dotyczące lokalizacji reklam:

1) w granicach opracowania planu zezwala się na lokalizację reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1MWU i 1U wyłącznie dla podmiotów prowadzących na tych terenach działalność usługową;

2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno - usługowych, z wyjątkiem lokalizacji szyldu zawierającego logo oraz informacji adresowych właściciela i wykonawcy budynku;

3) zezwala się na lokalizację, na budynkach usługowych, nośników reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 10 m<sup>2</sup>;

4) zakazuje się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego nośników reklamowych;

5) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości 60 m od okien budynków mieszkalnych i budynków usług oświaty;

6) 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. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości;

2) wysokość zabudowy w odniesieniu do ogrodzeń: nie wyżej niż 1,40 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce betonowej;

3) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

5. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem 1MWU i 1ZP:

1) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1MWU w liniach rozgraniczających terenów 1MWU lub 1ZP należy zlokalizować minimum jeden plac zabaw. Powierzchnia nowo lokalizowanych placów zabaw nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>.

2) w granicy terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1ZP zezwala się lokalizowanie placu zabaw.

**§ 9. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego.** W granicach opracowania planu zezwala się na lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej i łączności stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

### § 10. Zasady scalenia i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości.

2. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz wykonywania podziałów nieruchomości na obszary mniejsze niż minimalne powierzchnie działki, określone w §10 ust. 3 dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1) i § 7 ust.4 pkt 5) oraz § 7 ust.5 pkt 4).

3. Parametry nowo projektowanych działek budowlanych:

- 1) dla działek w granicach terenu funkcjonalnego **1MWU** :
  - a) minimalna szerokość frontu nowo projektowanej działki – 30 m;
  - b) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki – 4500 m<sup>2</sup>;
- 2) dla działek w granicach terenu funkcjonalnego **1U** :
  - a) minimalna szerokość frontu nowo projektowanej działki – 20 m;
  - b) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla działek w granicach terenu funkcjonalnego **1UO**:
  - a) minimalna szerokość frontu nowo projektowanej działki – 25 m;
  - b) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki – 4000 m<sup>2</sup>;
- 4) Dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie ustala się parametrów działek.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy.** Nieprzekraczalne linie zabudowy zlokalizowane zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

1. W granicach opracowania planu nie znajdują się tereny górnicze oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. W granicach opracowania planu nie znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 13. Ustalenia dotyczące powierzchni terenów.**

1. Przedmiotowy plan obejmuje tereny funkcjonalne o powierzchni odpowiednio:

- **1MWU** – 1,1351 ha;
- **1U** – 1,1283 ha;
- **1UO** – 0,4671 ha;
- **1KD(D)** – 0,1898 ha;
- **2KD(D)** – 0,4891 ha;
- **1KDW(10)** – 0,1557 ha;
- **1ZP** – 0,4819 ha.

### **Rozdział III. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14. Ustalenia dla terenów funkcjonalnych.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MWU** :

- 1) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

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

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami miejskimi w parterze.

3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 30%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.40 (40 %);
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.25 (25 %);
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 2.8 (280%);
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu funkcjonalnego – 1.0 (100 %).

4. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 obowiązują następujące parametry techniczne budynków:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe w przypadku budynków z dachami mansardowymi), nie wyżej jednak niż 18 m;
- 2) usługi lokalizować w parterach budynków mieszkalnych bez dostępu z klatek schodowych obsługujących część mieszkalną;
- 3) na terenie 1MWU dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
- 4) zezwala się na lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacjach podziemnych;
- 5) dachy budynków kształtować jako płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
- 6) zezwala się na wykonanie dachów jako mansardowe o kącie nachylenia połaci od 20 - 60°. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 8) w stosunku do budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami miejskimi w parterze zezwala się na wykonanie elewacji w częściach usługowych z wykorzystaniem szkła;
- 9) w budynkach lokalizowanych na terenie 1MWU należy stosować identyczne materiały i kolorystykę wykonania elewacji.

5. Ustala się przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1U** :

- 1) zabudowa usługowa.

6. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizację:

- 1) budynków usług miejskich;
- 2) ciągu pieszo – jezdni łączącego drogę oznaczoną w planie symbolem 2KD(D) oraz ulicę Kajki znajdującą się poza granicami planu.

7. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 5, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej - minimum 20%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0.40 (40 %);
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0.20 (20 %);
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1.2 (120%);
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0.20 (20 %).



8. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 5, dla obiektów wymienionych w ust. 6 pkt. 1 obowiązują następujące parametry techniczne budynków:

- 1) wysokość budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej jednak niż 15 m;
- 2) dachy budynków kształtować jako: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 35°. Do pokryć dachowych wykorzystywać materiały w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 3) zezwala się na wykonanie dachów jako mansardowe o kącie nachylenia połaci od 30 - 60°. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 4) w przypadku lokalizacji w granicach terenu 1U jednokondygnacyjnych budynków handlowych zezwala się na wykonanie dachów płaskich krytych papą lub membraną bądź innym materiałem bitumicznym;
- 5) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, szkło, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 6) dla zabudowy sytuowanej na działkach zlokalizowanych bezpośrednio od strony ulicy Kajki – kierunek kalenicy równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustanowionej od strony ulicy Kajki;
- 7) dla pozostałych budynków sytuowanych w liniach rozgraniczających teren 1U – kierunek kalenicy równoległe lub prostopadłe do frontów działek na których te budynki będą się znajdowały;
- 8) w przypadku lokalizowania budynków o dachach płaskich – kierunek elewacji frontowej tych budynków – prostopadłe lub równoległe do frontów działek, na których te budynki będą usytuowane.

9. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 5, dla obiektów wymienionych w ust. 6 pkt. 2 obowiązują następujące parametry techniczne budynków:

- 1) ciąg pieszo – jezdny należy wykonać jako utwardzony;
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających 5 m;
- 3) w liniach rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny zezwala się na lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów, o których mowa w §8 ust. 1 niniejszej uchwały.

10. Ustala się przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1UO** :

- 1) zabudowa usług oświaty i wychowania.

11. W granicach terenu funkcjonalnego, o którym mowa w ust 10. zlokalizowane jest boisko sportowe.

12. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 10 pkt 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na:

- 1) rozbudowę i przebudowę istniejącego obiektu sportowego;
- 2) budowę obiektów związanych ze sportem, oświatą i wychowaniem takich jak: szatnie, budynki gospodarcze, budynki magazynowe na sprzęt sportowy, itp.

13. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 10, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do terenu funkcjonalnego 1UO – 50 %;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do terenu funkcjonalnego 1UO – 0.30 (30 %);
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do terenu funkcjonalnego 1UO – 0.30 (30 %);
- 5) minimalna intensywność zabudowy – nie określa się.

14. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 10, dla przedsięwzięć wymienionych w ust. 12 pkt. 1 i 2 obowiązują następujące parametry techniczne obiektów budowlanych:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej jednak niż 15 m;

- 2) dachy budynków w kształtować jako: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35-45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką. Do pokryć dachowych wykorzystywać materiały w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego;
- 3) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.

15. Ustala się przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KD(D) i 2KD(D)** :

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

16. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 15 pkt 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) dróg publicznych;
- 2) chodników wykonanych po jednej stronie drogi lub po dwóch stronach drogi;
- 3) miejsc parkingowych.

17. Drogi wymienione w ust. 16 pkt 1 stanowią element układu komunikacyjnego – drogi obsługują w zakresie komunikacji tereny przyległe.

18. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 15, dla przedsięwzięć wymienionych w ust. 16 pkt. 1 obowiązują następujące parametry techniczne obiektów budowlanych:

- 1) drogi o nawierzchni utwardzonej;
- 2) drogi jednojezdniowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20,0 m;
- 4) szerokość jezdni nie mniej niż 5 m.

19. Ustala się przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW(10)** :

- 1) teren drogi wewnętrznej.

20. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 19 pkt 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) drogi wewnętrznej;
- 2) chodników wykonanych po jednej stronie drogi lub po dwóch stronach drogi;
- 3) miejsc parkingowych.

21. Droga wymieniona w ust. 20 pkt 1 stanowi element układu komunikacyjnego – droga obsługuje w zakresie komunikacji tereny przyległe.

22. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 19, dla przedsięwzięć wymienionych w ust. 16 pkt. 1 obowiązują następujące parametry techniczne obiektów budowlanych:

- 1) droga o nawierzchni utwardzonej;
- 2) droga jednojezdniowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m;
- 4) szerokość jezdni nie mniej niż 5 m.

23. Ustala się przeznaczenie terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZP** :

- 1) teren zieleni urządzonej.

24. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 23 pkt 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) obiektów małej architektury związanych z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej oraz wypoczynkiem i rekreacją takich jak: ławki, place zabaw, wodotryski, itp.

25. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 23, dla przedsięwzięć wymienionych w ust. 24 pkt. 1 obowiązują następujące parametry techniczne obiektów budowlanych:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do terenu funkcjonalnego 1ZP – 90 %;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – nie określa się;
- 5) minimalna intensywność zabudowy – nie określa się;
- 6) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 m;
- 7) projektowane obiekty małej architektury należy wkomponować w istniejącą zieleń w taki sposób aby do minimum ograniczyć konieczność wycinki zadrzewień i zakrzewień.

#### **§ 15. Zadania dla realizacji celów publicznych.**

1. W granicach opracowania planu przewiduje się zadania własne miasta Ełk tj.:

- 1) budowa, modernizacja i utrzymanie dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami 1KD(D), 2KD(D);
- 2) budowa, modernizacja i utrzymanie sieci technicznego uzbrojenia terenu;
- 3) budowa i utrzymanie obiektów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej oraz wypoczynkiem i rekreacją w granicach terenu 1ZP.

2. Realizacja ww. obiektów sieci i urządzeń określona zostanie w długoletnich planach inwestycyjnych.

#### **§ 16. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu.

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki [%]
MWU	30
U	30
UO	30
ZP	nie wymaga
KD(D)	nie wymaga
KDW	30

#### **§ 17. Postanowienia końcowe.**

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr V.34.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w Ełku zwanej „EŁK-KAJKI II”.

2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Elku

**Stefan Węglowski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV.426.2014

Rady Miasta Elku

z dnia 24 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Elk – Kajki IV.”**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Elku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Elk – Kajki IV.”

1. W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Elk – Kajki IV”, stwierdza się, że do wyłożonego projektu zmiany planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV.426.2014  
Rady Miasta Elku  
z dnia 24 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta związanych ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Elk – Kajki IV.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647, z póź. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu:

- 1) budowy, modernizacji i utrzymania dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami 1KD(D), 2KD(D);
- 2) budowy, modernizacji i utrzymania sieci technicznego uzbrojenia terenu;
- 3) budowy i utrzymania obiektów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej oraz wypoczynkiem i rekreacją w granicach terenu IZP.

Udział miasta Elku 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.