

UCHWAŁA NR III.26.15
RADY MIASTA EŁKU
Z DNIA 27 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.), 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.), w związku z uchwałą nr XXXVII.356.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego”, Rada Miasta Ełku stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk zatwierdzonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku oraz nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku, Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego”, zwany dalej planem, składający 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.

§2.

1. Granice planu określa załącznik graficzny do uchwały nr XXXVII.356.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego”.
2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
 - 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz

- któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
 - 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej lub zespole sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, do powierzchni tej działki budowlanej lub zespołu ww. działek budowlanych;
 - 11) minimalnym udziale procentowym terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przekrycia budynku;
 - 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 14) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 15) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
 - 16) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania;
 - 17) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszono z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
 - 18) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
 - 19) kolorach pastelowych – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
 - 20) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone;
 - 21) reklamie – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia

pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;

22) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§4. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§5. Niniejszy plan, ze względu na brak występowania na jego obszarze problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§7. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego**, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**;
- 3) teren boczniczy kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

§8. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i

podziałów nieruchomości.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§9.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** plan ustala:
 - 1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe, systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieci elektroenergetyczne,
 - f) sieci ciepłownicze,
 - g) sieci telekomunikacyjne;
 - 2) 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) możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy;
 - 4) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
 - 5) obowiązek zapewnienia dostępu właściwym służbom do wszystkich urządzeń i sieci w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** plan ustala:
 - 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się, wyłącznie w przypadku budynków istniejących, odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych;
 - 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
 - 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.
4. 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 w ulicy gen. W. Sikorskiego);
 - 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
 - 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego napięcia (15 kV)

- oraz z sieci napowietrznej i napowietrzno-kablowej niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo 15/0,4 kV zarówno w liniach rozgraniczających dróg jak i na pozostałych terenach, o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
- 1) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
 - 2) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej po jej rozbudowie;
 - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji, oraz z odnawialnych źródeł energii.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci teletechniczne;
 - 2) zakaz lokalizowania nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. 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.
- §10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem jak również jego powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę gen. W. Sikorskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem **5KDZ**, oraz poprzez ulicę Tęczową znajdującą się poza granicami planu.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN,U** (powierzchnia 5998m²) i **2MN,U** (powierzchnia 3027 m²) plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny lub w formie wolnostojącej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) pomieszczenia gospodarcze i garaże w obrębie budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej,
 - b) wiaty,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) miejsca postojowe,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** plan ustala:
 - 1) 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;
- 2) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest wydzielenie działki pod obiekty infrastruktury technicznej, pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania takich podziałów jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i garaży;
 - 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
 - 5) utrzymanie kolorystyki budynków w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw (warunek ten nie dotyczy malarstwa ściennego i detalu architektonicznego);
 - 6) możliwość lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 1 m² dla jednej działki budowlanej;
 - 7) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad i warunków sytuowania ogrodzeń** plan ustala:
- 1) możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do 1,8m z dopuszczeniem lokalizacji na podmurówce nieprzekraczającej wysokości 0,6 m;
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych dla frontowych ogrodzeń działek budowlanych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - 3) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 4) obowiązek ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych oraz odnawialnych źródeł energii lub miejskiej sieci ciepłej;
 - 5) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
 - 6) klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 7) ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości** plan ustala:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 18 m;
 - 3) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1- 2 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych albo zapewnienie służebności gruntowej.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach

budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na 4 miejsca konsumenckie;
 - 3) dla obiektów hotelowych – jedno miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe;
 - 4) dla pozostałych obiektów usługowych – jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, razem o maksymalnej wysokości do 11 m,
 - b) usługowej i gospodarczej, garaży i wiat – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 5 m;
 - 7) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla zabudowy usługowej i gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie,
 - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich;
 - 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
 - 9) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące **szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu**:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń a także składowania materiałów i wyrobów w odległości mniejszej niż 2m od osi magistrali wodociągowej Ø 500;
 - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od osi magistrali wodociągowej Ø 500.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych** dotyczących:
- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
 - 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §10.

§12.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** (powierzchni 5097m²) plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
 - b) wiaty,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) zieleń urządzona,

- e) obiekty małej architektury,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) miejsca postojowe,
 - h) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:
- 1) 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;
 - 2) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest wydzielenie działki pod obiekty infrastruktury technicznej, pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania takich podziałów jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
 - 4) utrzymanie kolorystyki budynków w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw (warunek ten nie dotyczy malarstwa ściennego i detalu architektonicznego);
 - 5) możliwość lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku oraz w formie wolnostojącej (na nośniku o wysokości do 4m) o powierzchni do 4m² dla jednej działki budowlanej;
 - 6) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad i warunków sytuowania ogrodzeń** plan ustala:
- 1) możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do 1,8m z dopuszczeniem lokalizacji na podmurówce nieprzekraczającej wysokości 0,6 m;
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych dla frontowych ogrodzeń działek budowlanych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - 3) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i produkcyjnym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 4) obowiązek ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych oraz odnawialnych źródeł energii;
 - 5) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
 - 6) ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości** plan ustala:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m;
 - 3) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1-2 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty i

- urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych albo zapewnienie służebności gruntowej.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala:
- 1) możliwość obsługi działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
 - a) 6m – dla obsługi do 4 działek,
 - b) 8m – dla obsługi powyżej 4 działek,
 - c) dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - a) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na 4 miejsca konsumenne,
 - b) dla obiektów hotelowych – jedno miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz pozostałych obiektów usługowych – jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej – 2 kondygnacje nadziemne, razem o maksymalnej wysokości do 12 m,
 - b) wiat i budynków gospodarczych oraz garaży – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 6 m;
 - 7) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
 - 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
 - 9) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowania wyłącznie kolorów pastelowych.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące **szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu**:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń a także składowania materiałów i wyrobów w odległości mniejszej niż 2m od osi magistrali wodociągowej Ø 500;
 - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od osi magistrali wodociągowej Ø 500.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych** dotyczących:
- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
 - 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KK** (powierzchnia 1275m²) plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: bocznicą kolejową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - 2) ochronę wód podziemnych poprzez obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 1%.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące **szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu**:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń a także składowania materiałów i wyrobów w odległości mniejszej niż 2m od osi magistrali wodociągowej Ø 500;
 - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od osi magistrali wodociągowej Ø 500.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej -
- §9.

§14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDZ** (powierzchnia 4352m²) plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
 - 2) ochronę wód podziemnych poprzez obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - 2) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
 - 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, plan ustala:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) możliwość realizacji zatok parkingowych;
 - 3) możliwość realizacji ścieżki rowerowej.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 1%.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych** dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej -
- §9.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

- §15. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwanego „Ełk - Łukasiewicza”, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/367/02 Rady Miasta Ełku z dnia 26 czerwca 2002 r.
- §16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
- §17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ełku.
- §18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
EŁKU
Dariusz Wasilewski