

UCHWAŁA NR 2016
RADY MIASTA EŁKU
z dnia 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VIII.80.15 Rady Miasta Ełku z dnia 30 czerwca 2015 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”, **uchwała 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 3,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”, 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 VIII.80.15 Rady Miasta Ełku z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza” oraz uchwała nr X.113.15 Rady Miasta Ełku z dnia 29 września 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”.
4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.
5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granic planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
 - 5) oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt 1) - 4), mają charakter informacyjny.

Rozdział 1 USTALENIA OGÓLNE

§2

Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **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;
2. **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;
3. **zabudowa adaptowana** - oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
4. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny;
5. **kalenica** - najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwległych kierunkach spadku:
 - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
 - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza.
6. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
7. **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.
8. **kolory pastelowe** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
9. **kiosk handlowy** - należy przez to rozumieć obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o wiodącej funkcji handlowej, przy czym funkcja handlowa winna ograniczać się do sprzedaży towarów typu: prasa, bilety komunikacji miejskiej uzupełnionych ewentualnie produktami spożywczymi z zakresu napojów, słodczy i podstawowej chemii gospodarczej;
10. **maksymalna wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych;
11. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
12. **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;
13. **usługi** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²;
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;
15. **wiata** - należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
16. **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

§3

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów

MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

U - teren zabudowy usługowej

KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej

KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej

§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 terenów biologicznie czynnych;
 - 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. W granicach planu zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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,
 - f) 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) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
 - b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
 - c) na obszarach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).
5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:
 - 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem terenów 1MWU, 2MWU i 3MWU;
 - 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m;
 - 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
 - 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.
6. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) W zagospodarowaniu terenu 3MWU należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym place zabaw dla dzieci. Powierzchnia nowo lokalizowanych placów zabaw nie może być mniejsza niż 150 m² 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 opracowania planu położony jest poza granicami obszarów chronionych ustanawianych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolami 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MNU zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 2) tereny 5U, 6KDD, 7KDL i 8KDZ wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
3. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP – 217 Pradolina Rzeki Biebrzy) - obowiązują zasady ochrony wód podziemnych zgodne z przepisami szczegółowymi.
4. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań terenu 5U na tereny sąsiednie nakazuje się wykonanie nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m wzdłuż północnej granicy terenu 5U.
5. Zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych i powierzchniowych.
6. Należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych.
7. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów. Istniejący na obszarze planu starodrzew należy zachować, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.
8. 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.
9. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz:
 - 1) eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
 - 2) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy M. Kajki oznaczonej symbolem 8KDZ.
10. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
 - 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych.
11. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Cały obszar planu znajduje się poza terenem prawnej ochrony konserwatorskiej.
2. Na obszarze opracowania planu brak jest obiektów objętych ochroną zabytków, o których mowa w stosownych przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7

Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.
2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa 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 Prawo wodne.

§ 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Dla terenów objętych miejscowym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 300 m²;
- 2) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 3) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) – 2) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz objekty z zakresu 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.

§ 9

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:
 - 1) ulicę dojazdową 6KDD (ul. Cz. Miłozza);
 - 2) ulicę lokalną 7KDL (ul. J. Tuwima);
 - 3) ulicę zbiorczą 8KDZ (ul. M. Kajki).
2. Ulice 6KDD, 7KDL i 8KDZ pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dla zabudowy usługowej: minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług: 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe.
 - 3) minimum 1 miejsce postojowe, o którym mowa 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 działek, na których realizowana jest inwestycja, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
6. Dla dróg nieprzelotowych plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 10

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.
2. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

3. Na terenie objętym planem istnieje możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;

2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru wyznaczonej aglomeracji Ełk – Uchwała nr XXXVII/795/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2014 r. poz. 2138);

2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych;

3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;

4) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej (w oparciu o kanały deszczowe istniejące lub projektowane w ulicach Cz. Miłosza, J. Tuwima i M. Kajki);

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.

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. Urządzenia lokalizowane na dachach nie mogą wykraczać ponad główną kalenicę dachu;

3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;

2) rozbudowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) przez teren objęty planem przebiega gazociąg niskiego ciśnienia, obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła (zabudowa wielorodzinna z sieci ciepłowniczej, zabudowa jednorodzinna z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła);

2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lokalizowanymi na dachach budynków. Urządzenia lokalizowane na dachach nie mogą wykraczać ponad główną kalenicę dachu.

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 obrony cywilnej

Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

§ 13

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej

Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do rehabilitacji.

§ 14

Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

Nie wyznacza się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15

Ustalenia dla terenu **1MWU** (o pow. 0,1461 ha)

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;

2) zezwala się na lokalizację garaży lub miejsc parkingowych wyłącznie na najniższych kondygnacjach;

3) zezwala się na lokalizację usług na I i II kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy min. 10%, maks. 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, maks. 2,4;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

7) gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 18,0 m,

b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków.

8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

9) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz płaskie;

10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: dachówka lub blachodachówka w odcieniach ceglastej czerwieni, w przypadku dachów płaskich papa, membrana lub inny materiał bitumiczny;

11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów

pastelowych. W budynkach lokalizowanych na terenie 1MWU należy stosować zbliżone materiały i kolorystykę wykonania elewacji.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej lokalnej 7KDL (ul. J. Tuwima), dopuszcza się dojazd poprzez służebność przejazdu przez tereny sąsiednie;
- 2) minimalne wymagania parkingowe- zgodnie z § 9, ust. 3 i 4;
- 3) w nowo projektowanych budynkach o wymaganej liczbie miejsc parkingowych powyżej 10, co najmniej 50% miejsc sytuować w najniższej kondygnacji.

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

§ 16

Ustalenia dla terenu **2MWU** (o pow. 0,5223 ha)

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową i usługową adaptuje się z jednoczesnym zakazem rozbudowy, zakaz nie dotyczy zmiany ukształtowania dachu i przebudowy;
- 2) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zezwala się na lokalizację garaży lub miejsc parkingowych wyłącznie na najniższych kondygnacjach;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy min. 10%, maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, maks. 2,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 7) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 18,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków.
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 9) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połąci od 30° do 45° oraz płaskie;
- 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: dachówka lub blachodachówka w odcieniach ceglastej czerwieni, w przypadku dachów płaskich papa, membrana lub inny materiał bitumiczny;
- 11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na terenie 2MWU należy stosować zbliżone materiały i kolorystykę wykonania elewacji.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej dojazdowej 6KDD (ul. Cz. Miłosza);
- 2) minimalne wymagania parkingowe- zgodnie z § 9, ust. 3 i 4.

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

§ 17

Ustalenia dla terenu **3MWU** (o pow. 0,7044 ha)

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) zezwala się na lokalizację garaży lub miejsc parkingowych wyłącznie na najniższych kondygnacjach;
- 3) zezwala się na lokalizację usług na I i II kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy min. 10%, maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, maks. 2,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 7) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 21,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków.

- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 9) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz płaskie;
 - 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: dachówka lub blachodachówka w odcieniach ceglastej czerwieni, w przypadku dachów płaskich papa, membrana lub inny materiał bitumiczny;
 - 11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na terenie 3MWU należy stosować zbliżone materiały i kolorystykę wykonania elewacji.
5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej dojazdowej 6KDD (ul. Cz. Miłosza) lub zbiorczej 8KDZ (ul. M. Kajki), dopuszcza się dojazd poprzez służebność przejazdu przez tereny sąsiednie;
 - 2) minimalne wymagania parkingowe- zgodnie z § 9, ust. 3 i 4;
 - 3) w nowo projektowanych budynkach o wymaganej liczbie miejsc parkingowych powyżej 10, co najmniej 50% miejsc sytuować w najniższej kondygnacji.
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 18

Ustalenia dla terenu **4MNU** (o pow. 0,3117 ha)

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 plan dopuszcza: zabudowę mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem usług oraz zabudowę gospodarczo-garażową.
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 terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;
 - 2) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
 - 3) budynki lub ich części znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy nie mogą podlegać rozbudowie. W przypadku nadbudowy dopuszcza się jej wykonanie w istniejącym obrysie budynku;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy min. 10% , maks. 25%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1, maks. 1,0;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 7) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe, symetryczne o spadku od 35° do 45°, usytuowane główną kalenicą równoległe do ulicy M. Kajki,
 - b) dla zabudowy usługowej i gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
 - 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachówka lub blachodachówka w odcieniach ceglastej czerwieni,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat - dachówka, blachodachówka lub blacha w odcieniach ceglastej czerwieni;
 - 11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na terenie 4MNU należy stosować zbliżone materiały i kolorystykę wykonania elewacji.
6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa z drogi zbiorczej 8KDZ (ul. M. Kajki);
 - 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9, ust 3 i 4.
7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 19

Ustalenia dla terenu **5U** (o pow. 0,4293 ha)

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe).
2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

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 terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: min. 20%, maks. 40%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2, maks. 1,2;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - 4) gabaryty budynków: wysokość zabudowy maks. 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie wyżej niż 15,0 m;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
 - b) zezwala się na wykonanie dachów jako mansardowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 60°,
 - c) w przypadku lokalizacji w granicach terenu 5U jednokondygnacyjnych budynków handlowych zezwala się na wykonanie dachów płaskich;
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) dachy spadziste pokryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwoni, brązu lub czerni,
 - b) dachy płaskie kryte papą lub membraną bądź innym materiałem bitumicznym;
 - 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, szkło, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.
6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa – z drogi dojazdowej 6KDD (ul. Cz. Miłosza) oraz drogi publicznej zbiorczej 8KDZ (ul. M. Kajki);
 - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust 3 i 4.
7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 20

Ustalenia dla terenu **6KDD** (powierzchnia 0,489 ha)

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Cz. Miłosza).
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.

§ 21

Ustalenia dla terenu **7KDL** (powierzchnia 0,2721 ha)

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej (ul. J. Tuwima)
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 6,0 m;
 - 2) chodników wykonanych po jednej stronie drogi lub po dwóch stronach drogi;
 - 3) ścieżek rowerowych;
 - 4) 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.

§ 22

Ustalenia dla terenu **8KDZ** (powierzchnia 0,9317 ha)

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej (ul. M. Kajki).
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) jezdni o szerokości min. 7,0 m;
 - 2) chodników wykonanych po jednej stronie drogi lub po dwóch stronach drogi;
 - 3) ścieżek rowerowych;
 - 4) miejsc parkingowych;
 - 5) zatok autobusowych i wiat przystankowych;
 - 6) kiosków handlowych.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - 2) 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.

§ 23

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
1MWU	30
2MWU	30
3MWU	30
4MNU	30
5U	30
6KDD	0,1
7KDL	0,1
8KDZ	0,1

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia:
 - 1) uchwały nr v.34.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 22 lutego 2011 roku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku zwanej „Ełk-Kajki II”;
 - 2) uchwały nr XXXV.335.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 24 września 2013 roku, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Kajki” w Ełku zwanej „Ełk - Kajki III”;
 - 3) uchwały nr XLIV.426.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 24 czerwca 2014 roku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Ełk – Kajki IV” .

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.

PROJEKT