

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA EŁKU**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr V.57.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku, uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz uchwałą nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 2,74 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”, 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 V.57.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”.

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. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2. **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;
3. **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
4. **kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść;
5. **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, słodyczy i podstawowej chemii gospodarczej;
6. **kolory pastelowe** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
7. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych;
8. **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;
9. **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;
10. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
11. **tablica informacyjna** to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy;
12. **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
13. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
14. **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
15. **usługi śródmiejskie** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, socjalnej i społecznej, bankowości itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
16. **zabudowa adaptowana** - oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

**§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów: UO,US** - teren zabudowy usług oświaty i usług sportu; **U** - teren zabudowy usługowo - handlowej; **E** - teren transformatorowej; **KP** – teren ciągu pieszego; **KD(L)** - teren drogi publicznej klasy lokalnej; **KD(Z)** - 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 powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;

- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach terenów 1UO,US i 2U dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

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

6. Zasady dotyczące lokalizacji 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 na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- b) w granicach opracowania planu ustala się zakaz lokalizowania wszelkich tablic i urządzeń reklamowych, zakaz ten nie dotyczy tablic informacyjnych oraz znaków pionowych.

7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się budowę ogrodzeń terenu 1UO,US.
- 2) Wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m.
- 3) Ustala się, że ograniczenie maksymalnej wysokości ogrodzeń nie dotyczy ogrodzeń realizowanych dla urządzeń i obiektów sportowych.
- 4) Do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych.
- 5) W granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

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

1. Teren objęty opracowaniem jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) teren oznaczony symbolem 1UO,US zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 2U, 3E, 4E, 5KP, 6KD(L) oraz 7KD(Z) nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

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

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

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych.

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

#### **§ 7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa 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: 260 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) dla nowo wydzielonych działek 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) ciąg pieszy 5KP;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej 6KD(L);
- 3) droga publiczna klasy zbiorczej 7KD(Z);

2. Tereny oznaczone 6KD(L) i 7KD(Z) 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 usług oświaty i usług sportu należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 2) dla zabudowy usługowo - handlowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe oraz 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 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 działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### **§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.

2. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikające 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 aglomeracji Ełk, wyznaczonej uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2014 r. poz. 2138);
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 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 ul. mjr H. Dobrzańskiego i ul. Kolonia);
- 2) zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej do czasu podłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej, na podstawie przepisów odrębnych;

- 3) 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;
- 4) 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.
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na dachach budynków.

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 zmianą planu.** Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

**§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.** Nie wyznacza się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

## **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14. 1.** Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO,US** (pow. 2,7245 ha): **teren zabudowy usług oświaty i usług sportu.**

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy od 15% do 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,0;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi 6KD(L),
  - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi 7KD(Z),
  - c) 6 m od linii rozgraniczających ul. gen. L. Okulickiego, będącej poza granicami opracowania planu;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 6) gabaryty budynków: wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych - maks. 12,0 m, dopuszcza się dominanty wysokościowe do 4 kondygnacji nadziemnych - maks. 15,0 m,
- 7) geometria dachów:
  - a) dla obiektów usług oświaty: dachy płaskie,
  - b) dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy płaskie, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 20° oraz łukowe,
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: blachodachówka, blacha lub pokrycia bitumiczne,
  - b) kolorystyka: naturalne barwy, odcienie brązu lub grafitu,
- 9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowania wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na terenie 1UO,US należy stosować podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogową z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD(L) oraz z drogi gminnej ul. gen. L. Okulickiego i ciągu pieszego (będących poza granicą opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z ustaleniami § 9, ust 3 i 4.

#### 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

**§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U (pow. 0,1059 ha): teren zabudowy usługowo – handlowej (usługi śródmiejskie).**

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

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zezwala się na lokalizację funkcji mieszkalnej na trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy od 15% do 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi 6KD(L),
  - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi 7KD(Z);
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ewentualne poddasze,
  - b) maksymalna wysokość budynków do 15 m,
  - c) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynku, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tego budynku,
- 7) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: blachodachówka, dachówka ceramiczna lub pokrycia bitumiczne,

- b) kolorystyka: naturalne barwy, odcienie brązu lub grafitu,
- 9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi 6KD(L);
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust 3 i 4,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

**§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3E i 4E (pow. 0,0071 ha i 0,0065 ha): teren stacji transformatorowej.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

**§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KP (powierzchnia 0,0202 ha): teren ciągu pieszego.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie kiosków handlowych i obiektów małej architektury.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami § 5.

6. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

**§ 18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KD(L) ul. mjr J. Piwnika „Ponurego” i ul. mjr H. Dobrzańskiego (pow. 0,4960 ha): teren drogi publicznej klasy lokalnej.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni,
- 2) chodników wykonanych po jednej lub po dwóch stronach drogi,
- 3) miejsc parkingowych,
- 4) zatok postojowych i wiat przystankowych,
- 5) kiosków handlowych,

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12,0 m,

4. Szerokość jezdni minimum 6,0 m.

5. Dla terenu 6KD(L) 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 i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.



§ 19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KD(Z)** ul. Kolonia (pow. 0,2767 ha): **teren drogi publicznej klasy zbiorczej**.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni;
- 2) chodników wykonanych po jednej lub po dwóch stronach drogi;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych;
- 6) kiosków handlowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 20,0 m.

4. Szerokość jezdni zmienna, min. 7,0 m.

5. Dla terenu 7KD(Z), 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 i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 20. **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
1UO,US	0,1
2U	30
3E	0,1
4E	0,1
5KP	0,1
6KD(L)	0,1
7KD(Z)	0,1

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały nr XXIV/236/08 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2008 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Konieczki”.

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.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Elku

z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.)

**Rada Miasta Elku rozstrzyga, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kolonia, Dobrzańskiego”, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16.09.2016 r. do 14.10.2016 r., z terminem składania uwag ustalonym do dnia 28.10.2016 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Elku  
z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcia Rady Miasta Elku  
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych Miasta oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miasta Elku rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się inwestycje należące do realizacji zadań własnych gminy, polegające na realizacji nowych lub modernizacji istniejących:

- 1) sieci wodociągowych;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) urządzeń oświetlenia dróg i miejsc publicznych;
- 5) dróg gminnych.

**§ 2.** 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.