

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIASTA EŁKU  
z dnia ... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Pileckiego”**  
*Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.977), uchwala się, co następuje:*

**§1.**

1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku (uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku) przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Pileckiego”, dla obszaru o powierzchni około 15,75 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Pileckiego”, 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 uwag do projektu 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;
- 5) danych przestrzennych, dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XIV.131.2019 z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Pileckiego”.

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) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 6) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1)-5), stanowią treść informacyjną planu.

**Rozdział 1  
USTALENIA OGÓLNE**

**§2.**

Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. 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,

2. wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomego gruntu do najwyższego punktu obiektu,
3. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
4. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, obiektów małej architektury, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz górnej linii wału ziemnego, stanowiącego ochronę przed hałasem.
5. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,
6. tablica informacyjna - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich,
7. 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;
8. obiekty usługowe - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m<sup>2</sup>;
9. usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
10. usługi osiedlowe – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodująca przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).
11. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
12. zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
13. nowa zabudowa – należy przez to rozumieć wykonanie nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.
14. wiata – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
15. pylon reklamowy – należy przez to rozumieć wolno stojące, pionowe, trwale połączone z gruntem urządzenie reklamowe, jedno- lub wielostronne, charakteryzujące się zwartą formą i kształtem, na którym istnieje możliwość zamieszczenia co najmniej jednej reklamy lub szyldu;
16. totem reklamowy – należy przez to rozumieć wolno stojące, pionowe, trwale połączone z gruntem

jedno- lub dwustronne urządzenie reklamowe w formie słupa, na którym w górnej części umieszczone jest logo firmy reklamowej przez ten znak;

17. zielona ściana – należy przez to rozumieć kompozycję żywych roślin, które pną się pionowo, zwisają lub zasadzone są w wertykalnej powierzchni, tworząc pokrycie pionowej przegrody, np. ściany;

18. tymczasowe obiekty sezonowe - obiekty małej gastronomii, usługowe lub rekreacyjne w formie lekkich konstrukcji, nietrwale związanych z gruntem, takie jak m. in. kioski, obiekty kontenerowe, powłoki namiotowe, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 10 m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnie 4 m.

### §3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
2. U – teren usług,
3. UH – teren usług handlu,
4. U-KOG - teren usług i/lub garaży,
5. Z-U – teren zieleni i/lub usług,
6. Z – teren zieleni,
7. ZN – teren zieleni naturalnej,
8. KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
9. KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
10. IE - teren elektroenergetyki,
11. IK - teren kanalizacji.

### §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 oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

3. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- b) na obszarze przyległym do pasa drogowego drogi krajowej nr 16 oraz węzła drogowego Ełk – Północ zakazuje się lokalizowania reklam w granicach terenów 5Z-U, 6Z, 7ZN oraz w części terenu 4U i 11IK poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 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, z zastrzeżeniem §4. ust. 3. pkt 1) ppkt b);
- 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, z zastrzeżeniem §4. ust. 3. pkt 1) ppkt b);
- g) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego z zastrzeżeniem §4. ust. 3. pkt 1) ppkt b), musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

#### 2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- b) 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 jednym miejscu na elewacji;
- c) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych;
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach;
- e) w kwartałach oznaczonych symbolem U i UH zezwala się na lokalizację pylonów oraz totemów reklamowych o maksymalnej wysokości 20 m, z zastrzeżeniem §4. ust. 4. pkt 1) ppkt b);
- f) 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, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW-U;
- 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 MW-U przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny.
- 2) Minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 1), wynosi 200 m<sup>2</sup>.
- 3) Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 1) i 2).

### §5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym obowiązują przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wydane przez właściwy organ.

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

- kwartał oznaczony symbolem MW-U zalicza się do kategorii terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- kwartały oznaczone symbolami U, UH, U-KOG, Z-U, Z, ZN, IE, IK, KD i KR nie podlegają

ochronie akustycznej.

3. Istniejące 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, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych, i ich składowanie.

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.

8. W granicach obszaru planu występują użytki cenne przyrodniczo (gleby torfowe i torfowo-murszowe, torfy niskie oraz wody stojące). W granicach terenów 5Z-U, 6Z i 7ZN zaleca się ochronę tych użytków poprzez zachowanie ich w stanie naturalnym.

## §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 ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny 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.

W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

3) kąt położenia granic działki 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

## §9.

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:

- 1) teren drogi publicznej: 8KD (ulica płk. Witolda Pileckiego),
- 2) teren drogi wewnętrznej: 9KR.

2. Drogi oznaczone symbolami 8KD i 9KR pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla zabudowy usługowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) – 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;
- 4) w kwartałach oznaczonych symbolem MW-U minimum 40% miejsc parkingowych należy lokalizować w kondygnacji podziemnej,
- 5) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 3).

5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

## §10.

Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu).

2) docelowe 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 w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu), realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;

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) należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu);

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych, istniejących w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru;

3) zaleca się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia z chwilą ich przebudowy;

4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala: możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej po ewentualnej jej rozbudowie;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w przypadku adaptowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

3) dopuszcza się ogrzewanie gazowe w oparciu o lokalne zbiorniki gazu lub z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;

4) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne,

5) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

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. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

## **§11.**

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

## **§12.**

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

### §13.

Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.

Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

### § 14.

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

Na obszarze niniejszego planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

## Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §15.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U (powierzchnia ..... ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 15% do 30%,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 3,5,
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%
  - 4) parametry zabudowy:
    - a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami:
      - do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 18 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem różowym,
      - do 7 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 24 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem błękitnym,
      - do 9 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 29 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku granatowym,
    - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację garaży lub parkingów wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, membrany,
  - b) kolorystyka: odcienie brązu lub szarości,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości, brązu lub beżu), nie dotyczy dominant urbanistycznych i architektonicznych,
- 8) dopuszcza się lokalizację usług osiedlowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej i z dostępem od strony ulic,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, określone w następujący sposób:
  - a) oznaczona kolorem różowym, w odległości minimum:
    - 65 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (Trasy Niepodległości),
  - b) oznaczona kolorem błękitnym, w odległości:
    - 80 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (Trasy Niepodległości),



c) oznaczona kolorem granatowym, w odległości:

- 90 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (Trasy Niepodległości),
- 10 m od granicy pasa drogowego dróg gminnych: ul. płk. Witolda Pileckiego (oznaczonej symbolem 8KD oraz położonej częściowo poza granicami opracowania planu), i ul. gen. Fieldorfa „Nila” (poza granicami opracowania planu)
- w odległości 6 m od granicy pasa drogowego drogi, oznaczonej symbolem 9KR.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

- z publicznej drogi gminnej ul. płk. Witolda Pileckiego, oznaczonej symbolem 8KD i częściowo poza granicami opracowania planu,
- z ul. gen. Fieldorfa „Nila” (poza granicami opracowania planu)
- z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR,

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

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

#### **§16.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UH (powierzchnia ... ha): teren usług handlu.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,4;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) parametry zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację parkingów wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych,

5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°,

a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany,

b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług osiedlowych.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

- z publicznej drogi gminnej ul. płk. Witolda Pileckiego, oznaczonej symbolem 8KD,
- z ul. Kolonia (poza granicami opracowania niniejszego planu),
- z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR.

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

#### **§17.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-KOG (powierzchnia ... ha): teren usług nieuciążliwych i/lub garaży.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 2,0;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

- 4) parametry zabudowy:
- a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 4 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia,
  - e) konstrukcja garaży murowana, zabudowa realizowana w formie zwartej,
- 5) geometria dachów: płaskie, jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogową:
- z ul. Kolonia (poza granicami opracowania niniejszego planu),
  - z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR.
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
4. W przypadku realizacji zabudowy garażowej należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej od strony kwartałów 9KR i 4U. Dopuszcza się również osłonięcie elewacji garaży w formie zielonej ściany.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

### §18.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U (powierzchnia ... ha): teren usług.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 45%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,2;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) parametry zabudowy:
- a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację parkingów wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogową: z ul. Kolonia (poza granicami opracowania niniejszego planu).
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
4. Zezwala się na lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.
5. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodzinną bez możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkalnej.
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

### §19.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5Z-U (powierzchnia ... ha): teren

zieleni i/lub usług.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) zbiorników retencyjnych,
- 5) parkingów rowerowych,
- 6) tymczasowych obiektów sezonowych,
- 7) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
- 2) lokalizacja tymczasowych obiektów sezonowych wyłącznie w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60 %,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- dostępność drogowa z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR,
- ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe; nie dotyczy ogrodzeń urządzeń i obiektów sportowych;
- 3) 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);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

6. W granicach terenu występują użytki cenne przyrodniczo, wskazane do ochrony zgodnie z zapisem §5 ust. 8.

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

## **§20.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6Z** (powierzchnia ... ha): teren zieleni.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) obiektów stanowiących elementy ochrony akustycznej, takich jak wały ziemne.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- dostępność drogowa: z ul. gen. Fieldorfa „Nila” (poza granicami opracowania niniejszego planu),

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala: zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe; nie dotyczy ogrodzeń urządzeń i obiektów sportowych.
5. Od strony drogi krajowej - Trasy Niepodległości należy zrealizować system ochrony przed ponadnormatywnym hałasem drogowym w formie budowli ziemnych obsadzonych zielenią izolacyjną. Wały ziemne należy kształtować w taki sposób, by ich korona była położona na wysokości co najmniej 4 m nad poziomem przyległej drogi krajowej nr 16 (poza granicami opracowania).
6. W granicach terenu występują użytki cenne przyrodniczo, wskazane do ochrony zgodnie z zapisem §5 ust. 8.
7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.
8. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

#### **§21.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZN** (powierzchnia ... ha): teren zieleni naturalnej.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
  - 1) zieleni,
  - 2) obiektów małej architektury,
  - 3) zbiorników retencyjnych,
  - 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Istniejący na terenie naturalny zbiornik wodny należy zachować.
4. W granicach terenu występują użytki cenne przyrodniczo, wskazane do ochrony zgodnie z zapisem §5 ust. 8.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.
6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

#### **§22.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KD** (powierzchnia ... ha): teren komunikacji drogowej publicznej (ul. płk. Witolda Pileckiego).
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:
  - 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
  - 2) chodników,
  - 3) ścieżek rowerowych,
  - 4) miejsc parkingowych,
  - 5) zatok postojowych i wiat przystankowych,
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 24 metry.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) 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),
- 4) zaleca się izolację ciągów komunikacyjnych pasami zieleni,
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

### §23.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KR (powierzchnia ... ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych,
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych,

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18 metrów.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) 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),
- 4) zaleca się izolację ciągów komunikacyjnych pasami zieleni,
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

### §24.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10IE (powierzchnia ... ha): teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę. Maksymalna wysokość budynków i obiektów niebędących budynkami: 5 m.

### §25.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11IK (powierzchnia ... ha): teren

kanalizacji.

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

- 1) budynków, budowli, urządzeń technologicznych i obiektów wodno-kanalizacyjnych, w tym przepompowni ścieków,
- 2) zieleni,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 5) dojazdów i dojazdów.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 20 m;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 5) geometria dachów, materiały i kolorystyka: nie ustala się,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

4. W celu ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami należy wykonać pas zieleni izolacyjnej od strony kwartału 4U.

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

6. Zasady kształtowania systemów komunikacji - dostępność drogowa: z drogi publicznej ul. Kolonia, położonej poza granicami opracowania planu.

## §26.

### 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
1MW-U	30
2UH	30
3U-KOG	30
4U	30
5Z-U	30
6Z, 7ZN	0,1
8KD, 9KR	0,1
10IE	0,1
11IK	0,1

## Rozdział 3

### Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA”, uchwalony uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym

Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 153, poz. 2347 z dnia 18 października 2011 roku.

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