

**Projekt**

z dnia 12 sierpnia 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
zwanego „Ełk – Kolbego, Baranki”**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą nr XVI.172.16 z dnia 22 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Kolbego, Baranki”, 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 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kolbego, Baranki”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 2,28 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kolbego, Baranki”, 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 wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 XVI.172.16 z dnia 22 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Kolbego, Baranki”.

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

5. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;

5) wszelkie oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt. 1) - 4), stanowią treść informacyjną planu.

## **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. **kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku:
  - 1) 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;
  - 2) 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;
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. **kolory jaskrawe** – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone;
6. **kolory pastelowe** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
7. **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 poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
8. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny;
9. **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 oraz inwestycji celu publicznego;
10. **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;
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. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;
14. **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;
15. **tereny obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do obsługi komunikacji oraz niezbędne elementy infrastruktury technicznej związanej z komunikacją;
16. **obiekty usługowe** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące 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>;

17. **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);

18. **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;

19. **zabudowa adaptowana** - oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. **1MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2. **2U,KS** – teren zabudowy usługowej i/lub teren obsługi komunikacji;
3. **3KS,U** – teren obsługi komunikacji i/lub teren zabudowy usługowej;
4. **4MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

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

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

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

5. 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 stosowania 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) 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;
- d) 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 60 m od okien budynków mieszkalnych;
- c) na obszarach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej kwartałem MWU, zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam, wszelkich tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam określonych w pkt 1), lit. c). Zakaz ten nie dotyczy tablic informacyjnych oraz znaków pionowych;
- d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic);
- e) na obszarach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m.

#### 6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MWU;
- 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.

#### 7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) W zagospodarowaniu terenów MWU uwzględnić zieleń 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. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) Minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 1), wynosi 200 m<sup>2</sup>.

### **§ 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 przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolami MWU, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

3. Na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej nr 65a (ul. Grajewska). W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie 1MWU i 4MWU, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno – przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym. Funkcję usług i komunikacji należy projektować od strony drogi krajowej nr 65a, aby zminimalizować oddziaływanie hałasu na ludzi.

4. 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.

5. W wyznaczonej na rysunku planu strefie narażonej na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

6. 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.

7. Wprowadza się 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.

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

9. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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**

- 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 z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty opracowaniem planu nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. 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 z dnia 20 lipca 2017 r. 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: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 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 obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

#### **§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Na obszarze opracowania planu ustala się teren obsługi komunikacji (KS).

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

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 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) minimum 30% miejsc parkingowych należy lokalizować w kondygnacji podziemnej;
- 4) 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 przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Parkingi, o których mowa w ust. 3 i 4, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie.

#### **§ 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) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Św. M. M. Kolbego i ul. Wielkanocnej;
- 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.

##### **3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:**

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ul. Św. M. M. Kolbego i ul. Wielkanocnej, 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, w oparciu o projektowane lub istniejące kanały deszczowe w ulicach św. M. M. Kolbego i Wielkanocnej (poza granicami opracowania niniejszego planu).

##### **5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV wyznacza się strefę oddziaływania, oznaczoną szrafurą na rysunku planu, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) strefy oddziaływania linii 110 kV, należy pozostawić wolne od zabudowy oraz wysokiej roślinności (drzew i krzewów);

6) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia 110 kV.

#### **6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:**

- 1) przez teren objęty planem nie przebiega sieć gazowa;
- 2) ewentualna budowa sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w ul. Św. M. M. Kolbego i ul. Wielkanocnej;
- 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.

#### **8. 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.

#### **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 zmianą planu**

- 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 terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych**

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

#### **§ 14. 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.

### **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 15. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (powierzchnia 0,4349 ha), plan ustala:**

- 1) przeznaczenie *podstawowe*: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie *uzupełniające*: usługi nieuciążliwe;

#### **2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 5% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 1,5 do 2,5;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków: od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych; minimalna wysokość budynku: dowolna, maksymalna wysokość budynku: 18 m;
  - b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
  - c) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
  - d) garaże lokalizować wyłącznie jako podziemne;
  - e) w kondygnacjach podziemnych i parterach dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30° lub płaskie;
  - g) dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe;
  - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - materiały: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego;
    - dla dachów płaskich nie ustala się;
  - i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
  - j) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych;
  - k) w budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

### **3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej (ul. Wielkanocnej), położonej poza obszarem opracowania;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust. 3, 4 i 5.

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

**§ 16. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U,KS teren zabudowy usługowej i/lub teren obsługi komunikacji**, (powierzchnia 0,2921 ha), plan ustala:

- 1) na terenie dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) na terenie wyklucza się stacje obsługi pojazdów oraz stacje paliw;
- 3) funkcja obsługi komunikacji może być realizowana w połączeniu z kwartałem 1MWU.

### **2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 5% do 45%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych; minimalna wysokość budynku: dowolna, maksymalna wysokość – 13 m;
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków usługowych;
  - c) garaże lokalizować w bryle budynków usługowych;
  - d) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m;



- e) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30° lub płaskie;
  - f) dopuszcza się lokalizację lukarn lub okien połaciowych;
  - g) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - materiały: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego;
    - dla dachów płaskich nie ustala się;
  - h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - i) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: nie dopuszcza się barw jaskrawych, dobór kolorystyki w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu;
  - j) na powierzchnie utwardzone jak dojazdy, dojścia do budynków czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa);
- 5) przez tereny przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku zmiany planu o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii energetycznej); dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznej przy zachowaniu ustaleń zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakazuje się umieszczenie zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### **3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa – z dróg publicznych (ul. Wielkanocna) i wewnętrznych, położonych poza obszarem opracowania;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust. 3, 4 i 5.

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

**§ 17. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS,U teren obsługi komunikacji i/lub zabudowy usługowej**, (powierzchnia 0,8877 ha), plan ustala:

- 1) na terenie dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) na terenie wyklucza się stacje obsługi pojazdów oraz stacje paliw;
- 3) funkcja obsługi komunikacji może być realizowana w połączeniu z kwartałem 1MWU i 4MWU;

### **2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 5% do 45%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych; minimalna wysokość budynku: dowolna, maksymalna wysokość – 13 m;
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków usługowych;
  - c) garaże lokalizować w bryle budynków usługowych;
  - d) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m;
  - e) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30° lub płaskie;
  - f) dopuszcza się lokalizację lukarn lub okien połaciowych;
  - g) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - materiały: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego;

- dla dachów płaskich nie ustala się;

- h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - i) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: nie dopuszcza się barw jaskrawych, dobór kolorystyki w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu;
  - j) na powierzchnie utwardzone jak dojazdy, dojścia do budynków czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa);
- 5) przez tereny przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku zmiany planu o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii energetycznej); dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznej przy zachowaniu ustaleń zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakazuje się umieszczenie zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej (ul. Św. M.M. Kolbego), położonej poza obszarem opracowania;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust. 3, 4 i 5.

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

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** (powierzchnia 0,6702 ha), plan ustala:

- 1) przeznaczenie *podstawowe*: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie *uzupełniające*: usługi nieuciążliwe;

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 5% do 35%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 3,85;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków: od pięciu do dziewięciu kondygnacji nadziemnych; minimalna: dowolna, maksymalna wysokość: 30 m;
  - b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
  - c) garaże lokalizować wyłącznie jako podziemne;
  - d) w kondygnacjach podziemnych i parterach dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
  - f) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30° lub płaskie;
  - g) dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe;
  - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - materiały: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego;
    - dla dachów płaskich nie ustala się;
  - i) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - j) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych;

k) w budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa – z drogi publicznej (ul. Św. M.M. Kolbego), położonej poza obszarem opracowania;

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust. 3, 4 i 5.

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

### § 19. 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
2U,KS	30
3KS,U	30
4MWU	30

### Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia:

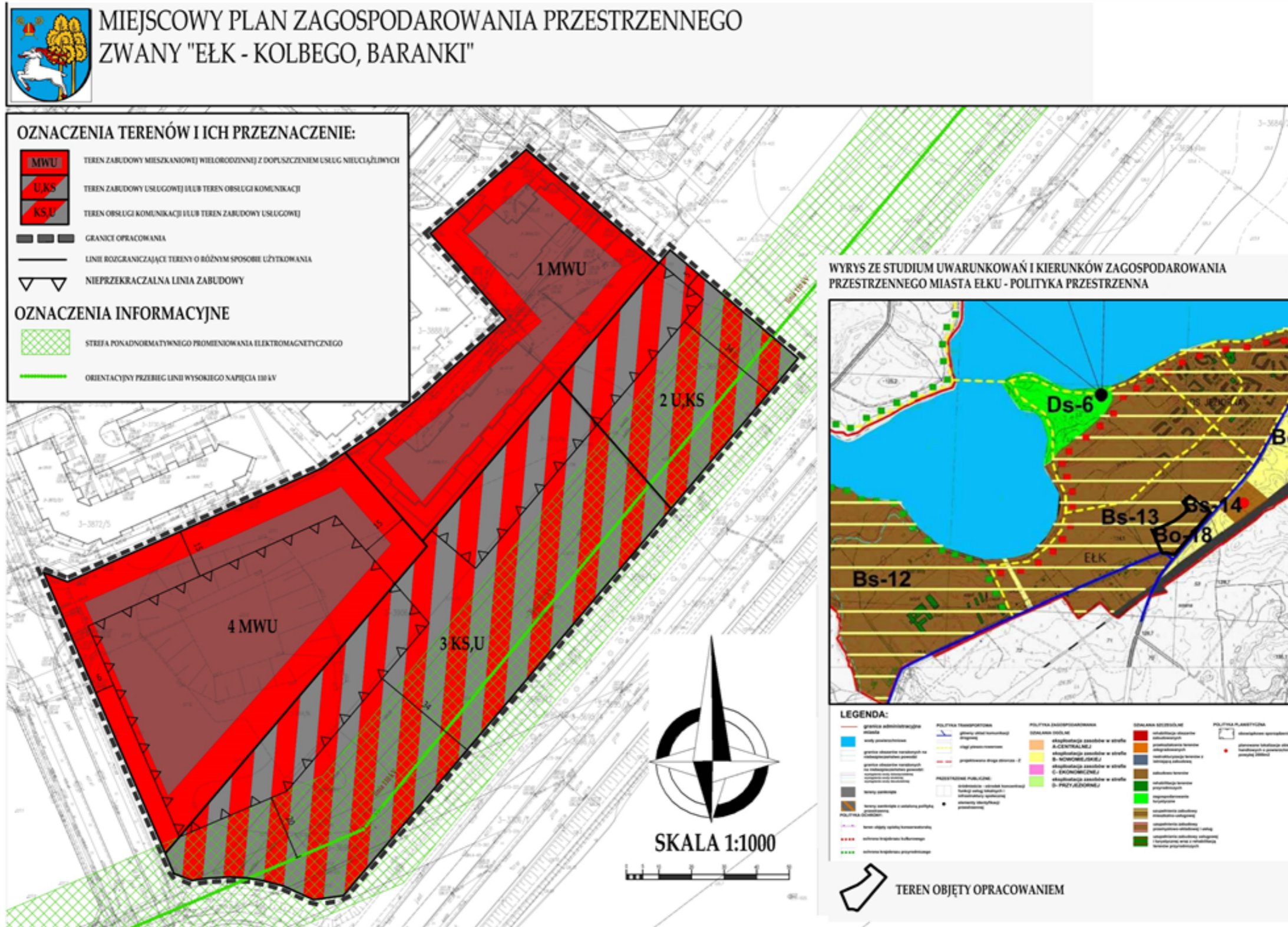
1) Uchwały nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko –Mazurskiego, poz. 1848 z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna”;

2) Uchwały nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko –Mazurskiego, poz. 1464 z dnia 9 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna II”.

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.



## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk- Kolbego, Baranki"

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk- Kolbego, Baranki”, stwierdza się, że do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

1. w terminie od 10 października 2019 roku do 12 listopada 2019 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 26 listopada 2019 roku, w ustawowym terminie wpłynęła następująca uwaga:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, które dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	05.11.2019 (dyskusja publiczna)	(...)*	Kwestia budowy nowej pętli autobusowej w kwartale 3KS,U w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 4MWU oraz istniejącej zabudowy mieszkalnej. Według wnioskodawcy, zasadnym jest rozbudowa istniejącej pętli w jej aktualnej lokalizacji, tj. przy ul. Jana Pawła II. W związku z realizacją powyższej inwestycji, działka komunalna obejmująca kwartał 4MWU straci na wartości na rynku nieruchomości.	Teren oznaczony symbolem 3KS,U	„§17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KS,U teren obsługi komunikacji i/lub zabudowy usługowej, (powierzchnia 0,8877 ha), plan ustala: 1) na terenie dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych; 2) na terenie wyklucza się stacje obsługi pojazdów oraz stacje paliw; 3) poprzez teren obsługi komunikacji, oznaczony jako KS, rozumie się pętlę autobusową, zatoki autobusowe, węzły przesiadkowe, parkingi oraz parkingi wielopoziomowe; 4) funkcja obsługi komunikacji może być realizowana w połączeniu z kwartałem 1MWU i 4MWU”		X <sup>1</sup>	X <sup>2</sup>		<sup>1</sup> Zgodnie z wnioskiem i projektem Zespołu Inwestycji Sp. z o.o. (maj 2019) oraz ze stanowiskiem Kolegium prezydenckiego (sierpień 2019), projekt planu dostosowano do realizacji pętli autobusowej wzdłuż ul. Grajewskiej.  <sup>2</sup> Uwagę uznano za zasadną, wobec czego skorygowano zapisy planu.

2. w terminie od 7 września 2020 roku do 7 października 2020 roku do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 21 października 2020 roku, nie zostały wniesione żadne uwagi. W dniu 21 września 2020 roku, z przyczyn formalno- prawnych, wyłożenie planu zostało odwołane i przesunięte na późniejszy termin.

3. ponowne wyłożenie odbyło się w terminie od 16 listopada 2020 roku do 16 grudnia 2020 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 30 grudnia 2020 roku. W ustawowym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi.

4. ponowne wyłożenie odbyło się w terminie od 29 kwietnia 2021 roku do 11 czerwca 2021 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 25 czerwca 2021 roku. W ustawowym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi.

\* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781), z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ełku

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Ełk- Kolbego, Baranki"**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu. Udział Miasta Ełk w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Ełku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ełku

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**