

**Projekt**

z dnia 2 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Nadjeziorna II”**

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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w związku z uchwałą nr XXXIX.393.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Nadjeziorna II”, Rada Miasta Ełku uchwala, 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Nadjeziorna II”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 0,3237 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

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

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XXXIX.393.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Nadjeziorna II”.

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) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 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. **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego najwyższego punktu, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu.

4. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów itp.), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

5. **usługi nieuciążliwe** – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych), takich jak emisja zapachów, gazów, pyłów itp.

6. **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>;

7. **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.

8. **parking w zieleni** – należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Obowiązek realizacji parkingu w zieleni nie dotyczy miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, ponadto parkingi w zieleni nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

9. **tablica informacyjna** – jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy, oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków zewnętrznych.

10. **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.

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

12. **nowa zabudowa** – należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1. **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)
2. **KDD** – teren drogi dojazdowej

§ 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, 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 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.

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

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

- 1) 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,
- 2) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
- 3) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- 4) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że 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,
- 5) 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,
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach,
- 7) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic),
- 9) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, ograniczenie nie dotyczy ścian szczytowych budynków, na których dopuszcza się lokalizację po jednej dużej reklamie,
- 10) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych.

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości: W granicach planu zakazuje się budowy ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe.

### **§ 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, teren oznaczony symbolem MW,U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

3. Teren oznaczony symbolem KDD nie podlega ochronie akustycznej.

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. 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:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych, i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 i zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych w kwartałów.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty architektury, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej, podlegające ochronie.

3. W przypadku obszaru wpisanego do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

4. Działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:

- 1) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy,
- 2) ochrony istniejących obiektów zabytkowych,
- 3) nawiązania formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej,
- 4) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką,
- 5) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów,
- 6) przebudowy obiektów dyszarmicznych,
- 7) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, charakterystycznej dla danego regionu, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie, takie jak:

- 1) linie zabudowy, skala zabudowy,
- 2) sposób lokalizacji i rozmieszczenie budynków,
- 3) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, produkcyjnych i składowych,
- 4) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego i kowalskiego.

6. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych, uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku, jak i kształtowania sylwety dachu, przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie. W przypadku rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, formę dachu oraz kąt spadku dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

#### **§ 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 zagrożone ruchami masowymi ziemi.

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.**

1. Dla terenu objętego miejscowym planem ustala się 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 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 budowlanych należy zapewnić dostęp bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej albo zapewnienie służebności gruntowej.

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

1. Na obszarze opracowania planu ustala się teren komunikacyjny 2KDD – droga dojazdowa.

2. Droga 2KDD pełni rolę drogi pożarowej i musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe): należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.

5. Parkingi, o których mowa w ust. 4, z wyłączeniem miejsc w budynkach, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest ta zabudowa, i 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. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 2) dopuszcza się realizację studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, 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.

### **5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:**

- 1) na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające itp., a ewentualny ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej,

- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej,
- 3) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi) podczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych),
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
- 2) na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych,
- 3) w granicach planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

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

- 1) ) zaopatrzenie w ciepło nowej zabudowy z sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne,
- 3) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci,
- 4) na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych,
- 5) w granicach planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

#### **9. 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.

10. 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 przewiduje się terenów służących organizacji imprez masowych.

**§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.** Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

## **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW,U (pow. 0,2797 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).**

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - od 40 do 65%
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 4,1
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Istniejącą zabudowę adaptuje się.
  5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
    - 1) dostępność drogowa z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD oraz z ul. Kąpielowej (położonej poza granicami opracowania planu),
    - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.
  6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

**§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD (o pow. 0,0440 ha): teren drogi dojazdowej.**

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

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m, (łącznie z obszarem drogowym położonym poza granicami opracowania planu),
- 2) chodników,
- 3) miejsc parkingowych,
- 4) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

**§ 17. 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
MW,U	30
KDD	0,1

**Rozdział 3.  
USTALENIA KOŃCOWE**

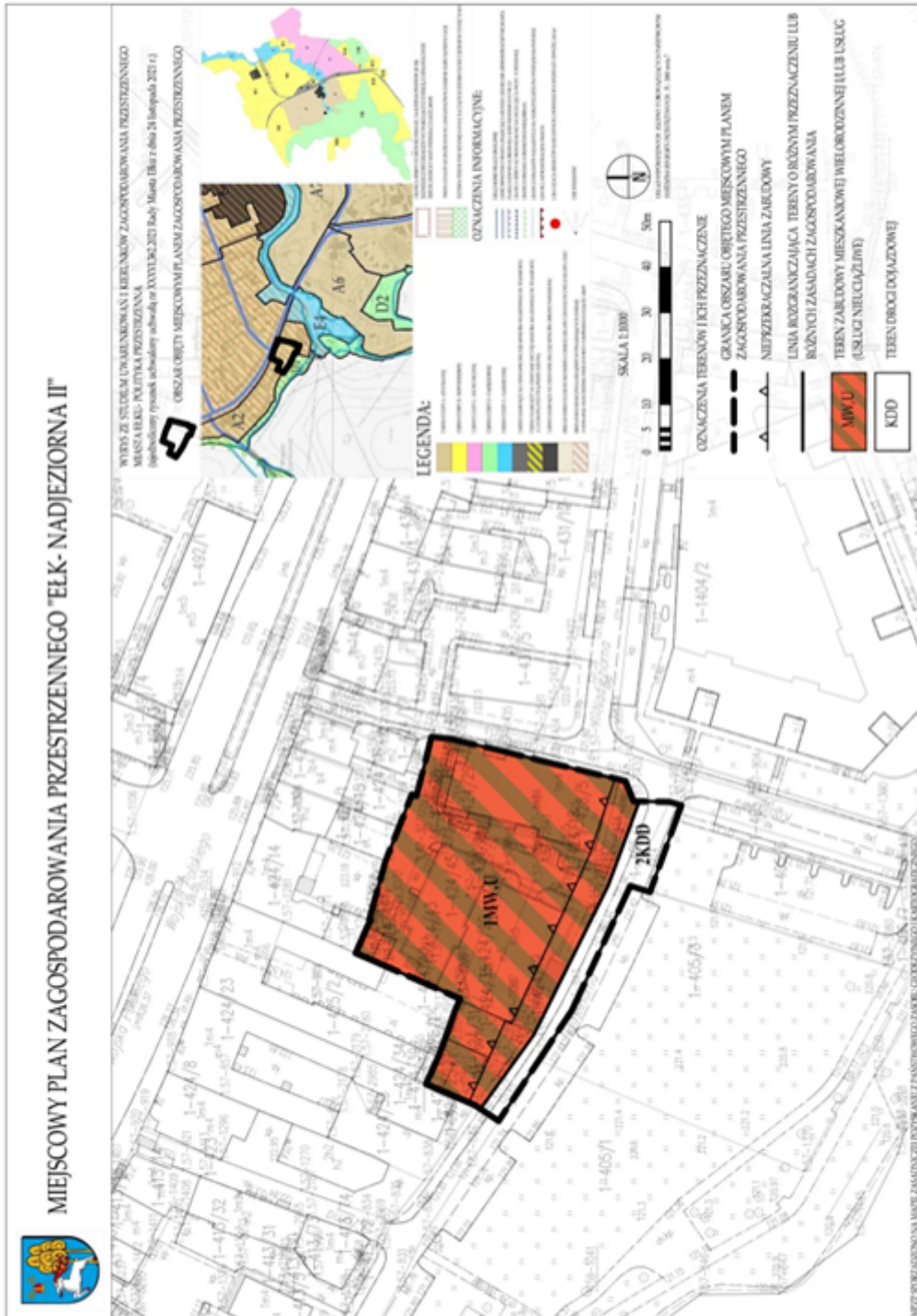
**§ 18. 1.** W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały nr XXII/212/08 Rady Miasta Ełku z dnia 18 marca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Nadjeziorna”.

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 planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk-Nadjeziorna II"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:  
Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 11 października 2022 r. do 10 listopada 2022 r., z terminem składania uwag do 24 listopada 2022 roku, w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

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, której 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.	23.11.2022 r.	(...)*	Prośba o zmianę zapisów §15.1 projektu poprzez dodanie zapisu o wykluczeniu funkcji gastronomicznej w kwartale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej (usługi nieuciążliwe) lub też dopuszczenie „gastronomii nieuciążliwej, wykluczając wszelkiego rodzaju smażalnie, steakownie, burgerownie, pizzerie, sushi bary, fast foody itp. generujące intensywne, dokuczliwe zapachy.” Budynki zlokalizowane przy ul. Nadjeziornej 17 i 19 są jedynymi na tej ulicy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczoną zapisami obowiązującego mpzp w parterze funkcją gastronomiczną. Prowadzonej tu działalności towarzyszą przede wszystkim intensywne zapachy wyczuwalne w mieszkaniach i częściach wspólnych budynku, hałasy do późnych godzin wieczornych, duża liczba gości często palących na zewnątrz lokalu. Taksówki obsługujące gości oraz samochody dostawcze hałasują oraz wytwarzają niebezpieczne gazy i pyły. Najemcy lokali gastronomicznych generują zdecydowanie większe ilości odpadów aniżeli mieszkańcy budynków. Budynki są zaprojektowane w taki sposób, że balkony zlokalizowane są bezpośrednio nad lokalami gastronomicznymi, co ogranicza i utrudnia normalne życie i funkcjonowanie mieszkańców.	Teren oznaczony symbolem 1MW,U	<p>§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW,U (pow. 0,2797 ha): <b>teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).</b></p> <p>2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń §6</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) wskaźnik powierzchni zabudowy - od 40 do 65%</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 4,1</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%</p> <p>4) wysokość zabudowy:</p> <p>a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,</p> <p>b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m;</p> <p>c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.</p> <p>5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;</p> <p>6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:</p> <p>a) materiały: dachówka,</p> <p>b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,</p> <p>c) dla dachów płaskich nie ustala się,</p> <p>7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),</p> <p>8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. Istniejącą zabudowę adaptuje się.</p> <p>5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:</p> <p>1) dostępność drogowa z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD oraz z ul. Kąpielowej (położonej poza granicami opracowania planu).</p> <p>2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.</p> <p>6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.</p>		X			Prezydent zdecydował o pozostawieniu zapisów kwartału z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub usługową (usługi nieuciążliwe). Lokale usługowe, w tym gastronomiczne, stanowią istotny element funkcjonowania terenów przy promenadzie miejskiej w ramach zagospodarowania turystycznego. Przedsiębiorcy, prowadzący działalność w obiektach, położonych w centrum miasta w pobliżu jeziora (poza opracowaniem niniejszego planu), nie mają nałożonych ograniczeń w zakresie funkcji gastronomicznej. Ponadto w planie jest zawarta definicja usług nieuciążliwych: „usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych), takich jak emisja zapachów, gazów, pyłów itp.” Definicja określa, jakie rodzaje usług spełniają warunek nieuciążliwości, zatem realizowane tam lokale gastronomiczne powinny go wypełniać. Nie należy do zakresu planu ocena, jaki rodzaj usług gastronomicznych może stanowić uciążliwość - zakres tej branży jest szeroki i obejmuje zarówno lodziarnie czy kawiarnie, jak i pizzerie. Stopień uciążliwości takiej działalności w dużej mierze zależy też od rozwiązań projektowych i konstrukcyjnych budynku, których również plan miejscowy nie precyzuje. Żaden budynek przy ul. Nadjeziornej nie ma ograniczenia dotyczącego profilu prowadzonych w nim usług. Pozostała część tej ulicy nie jest objęta mpzp, a realizowane na podstawie pozwoleń na budowę obiekty mają funkcję mieszkalno-usługową. Ponadto spory wynikające z dokuczliwości i powodowania utrudnień w funkcjonowaniu lokali sąsiednich rozstrzygane są w oparciu o ustawę Kodeks cywilny.
2.	23.11.2022 r.	(...)*					X			
3.	23.11.2022 r.	(...)*					X			

\* 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.....2022 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 - Nadjeziorna II"**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) stwierdza się, że w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Nadjeziorna II” przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu i drogi gminnej. 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 ..... 2022 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**