

Projekt

z dnia 11 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lazurówka II”

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r., przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lazurówka II”, dla obszaru o powierzchni 3,63 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lazurówka 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, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do 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 uchwały;
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr V.41.2024 z dnia 18 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lazurówka II”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych kwartałów, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz układu komunikacyjnego.

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;

6. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, została określona na rysunku planu w oznaczeniach informacyjnych. Wszystkie negatywne oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych zamykać się mają w granicach strefy wyznaczonej na rysunku planu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach symetryczny – 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) 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;
- 3) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) tablica informacyjna – tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków zewnętrznych;
- 5) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania;
- 6) obiekty usługowe – 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 poniżej 2000 m²;
- 7) 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) i niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, 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;
- 9) zabudowa kubaturowa – budynki w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa budowlanego;
- 10) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa budowlanego;
- 11) zabudowa szeregowa – domy jednorodzinne tworzące szereg, znajdujące się obok siebie w jednej linii; budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej mogą tworzyć ciągi od trzech do kilkunastu budynków, przy czym każdy z tych budynków musi stanowić samodzielną techniczno-konstrukcyjną całość. Budynki połączone są ze sobą ścianami bocznymi, tworząc przednią i tylną elewację;
- 12) wiata – budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 13) przepisy odrębne - inne przepisy prawa poza uchwałą.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) U-MN – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren usług;
- 3) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 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. Obiekty budowlane przy drogach wojewódzkich oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację wiat śmietnikowych i obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu. Maksymalna wysokość wiat śmietnikowych wynosi 4 m.

4. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) ustalenia ogólne:

- a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego, telebimów (ekranów LED) oraz innych reklam emitujących światło wzdłuż dróg publicznych. Widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama świetlna, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
- b) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- c) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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;

2) ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
- b) 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) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg.

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) wysokość ogrodzeń:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem U-MN nie wyżej niż 1,80 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U nie wyżej niż 2,50 m;

3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień czy drewno. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;

4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych od strony dróg publicznych.

§ 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 ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren oznaczony symbolem U-MN zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych. Pozostałe tereny 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. W granicach terenów oznaczonych symbolami:

- 1) U – obowiązuje zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu, określonych w przepisach szczególnych;
- 2) U-MN – obowiązuje zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych.

5. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska w granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6. Działalność na terenach usługowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań, które mogą pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

8. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych, i ich odpowiednie składowanie, co pozwoli na utrzymanie aktywnych biologicznie powierzchni jako podstawy systemu przyrodniczego.

9. 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 planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

§ 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 m²;
- 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;
- 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 następujące tereny komunikacji:

- 1) komunikacji drogowej publicznej: 4KD;
 - 2) komunikacji drogowej wewnętrznej: 5KR i 6KR.
2. Droga 4KD pełni rolę drogi pożarowej i musi spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach 2U i 3U, dla nowej zabudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
- 1) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
 - 2) dla zabudowy, o której mowa w pkt 1 należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.
5. 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.
6. Parkingi o których mowa w ust. 4 i 5, szczególnie dla samochodów osobowych, zaleca się urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4 pkt 2 oraz miejsc zlokalizowanych w budynkach.

§ 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 granicach opracowania planu znajdują się podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej oznaczone na rysunku planu jako pasy technologiczne. Podczas inwestowania należy zachować odległości, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 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) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie wykorzystania istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.
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) zakaz wprowadzania do kanalizacji sanitarnej odpadów pochodzących z płukania pompowni i studni kanalizacyjnych;
 - 4) zakaz wprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków pochodzących z szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) ścieki przemysłowe, pochodzące z płukania i mycia kontenerów na śmieci nie mogą być wprowadzane do kanalizacji sanitarnej bez podczyszczania. Zgodnie z § 8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 roku w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1757), do sieci kanalizacyjnej mogą być wprowadzane ścieki przemysłowe, które są podatne na mechaniczno-biologiczne procesy oczyszczania.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości, stosując dostępne rozwiązania techniczne takie, jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej (w oparciu o istniejące lub projektowane kanały deszczowe, a także znajdujące się poza granicami opracowania planu);
- 3) obowiązek podczyszczania wód opadowych (z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych tj. ulic, placów postojowych, parkingów itd.) przed ich wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi), zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszczenie wytwarzania energii przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 uchwały;
- 3) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy;
- 5) zachowanie strefy oddziaływania o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznych sieci średniego napięcia. Strefy obowiązują do czasu likwidacji lub przebudowy przedmiotowych sieci;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej po jej ewentualnej budowie;
- 2) rozbudowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej ewentualnej budowie;
- 2) dopuszczenie ogrzewania gazowego;
- 3) dopuszczenie wytwarzania ciepła przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Dla urządzeń tych, wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 uchwały;
- 4) dopuszczenie ogrzewania elektrycznego;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 2) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej;
- 3) projektowanie nowych linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala: selektywne zbieranie odpadów komunalnych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia i odbierania, 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 planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. W granicach planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MN (pow. 0,0848 ha): teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakaz lokalizacji wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,6;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,3 do 1,65;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych lub mieszkalnych - minimalna dowolna, maksymalna 9 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe),
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna dowolna, maksymalna 9 m;
- 5) realizacja budynków w zabudowie szeregowej;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) geometria dachów dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej: dwu- i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°;
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, blachodachówka, blacha,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego;
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi publicznej 4KD.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U (pow. 2,4691 ha): teren usług.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu dopuszcza się w szczególności:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) bazę magazynową z wyłączeniem składowania i magazynowania odpadów;

- 3) bazę transportową;
- 4) zabudowę związaną z bieżącą konserwacją i naprawą pojazdów m.in. warsztat samochodowy, myjnia (z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9);
- 5) zabudowę gospodarczo – garażową;
- 6) parkingi.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 1,7;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków - minimalna dowolna, maksymalna 12 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna dowolna, maksymalna 12 m;
- 5) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: blacha, dachówka, płyta warstwowa, pokrycia bitumiczne, membrana,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego, szarego i brązu; dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 2U zakazuje się zbierania, składowania, magazynowania, spalania oraz przetwarzania odpadów, w tym sortowania;
- 9) myjnię o maksymalnej ilości 2 stanowisk należy realizować wyłącznie w budynkach w rozumieniu Prawa budowlanego, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) w północnej, południowej i zachodniej części terenu 2U nakazuje się realizację pasa izolacyjnego zieleni wysokiej;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 6KR;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U (pow. 0,5524 ha): teren usług.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu dopuszcza się w szczególności:

- 1) zabudowę usługową i rzemieślniczą;
- 2) składy i magazyny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,7;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków - minimalna dowolna, maksymalna 12 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych,

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna dowolna, maksymalna 12 m;
- 5) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: blacha, dachówka, płyta warstwowa, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego, szarego i brązu; dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 4KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KD (pow. 0,2660 ha): teren komunikacji drogowej publicznej.

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) miejsc parkingowych;
- 4) ścieżek rowerowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 9,5 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna dowolna, maksymalna 12 m.

§ 19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KR, 6KR (pow. 0,1310 ha i 0,1233 ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m;
- 2) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 8 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 2) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna dowolna, maksymalna 10 m.

§ 20. Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

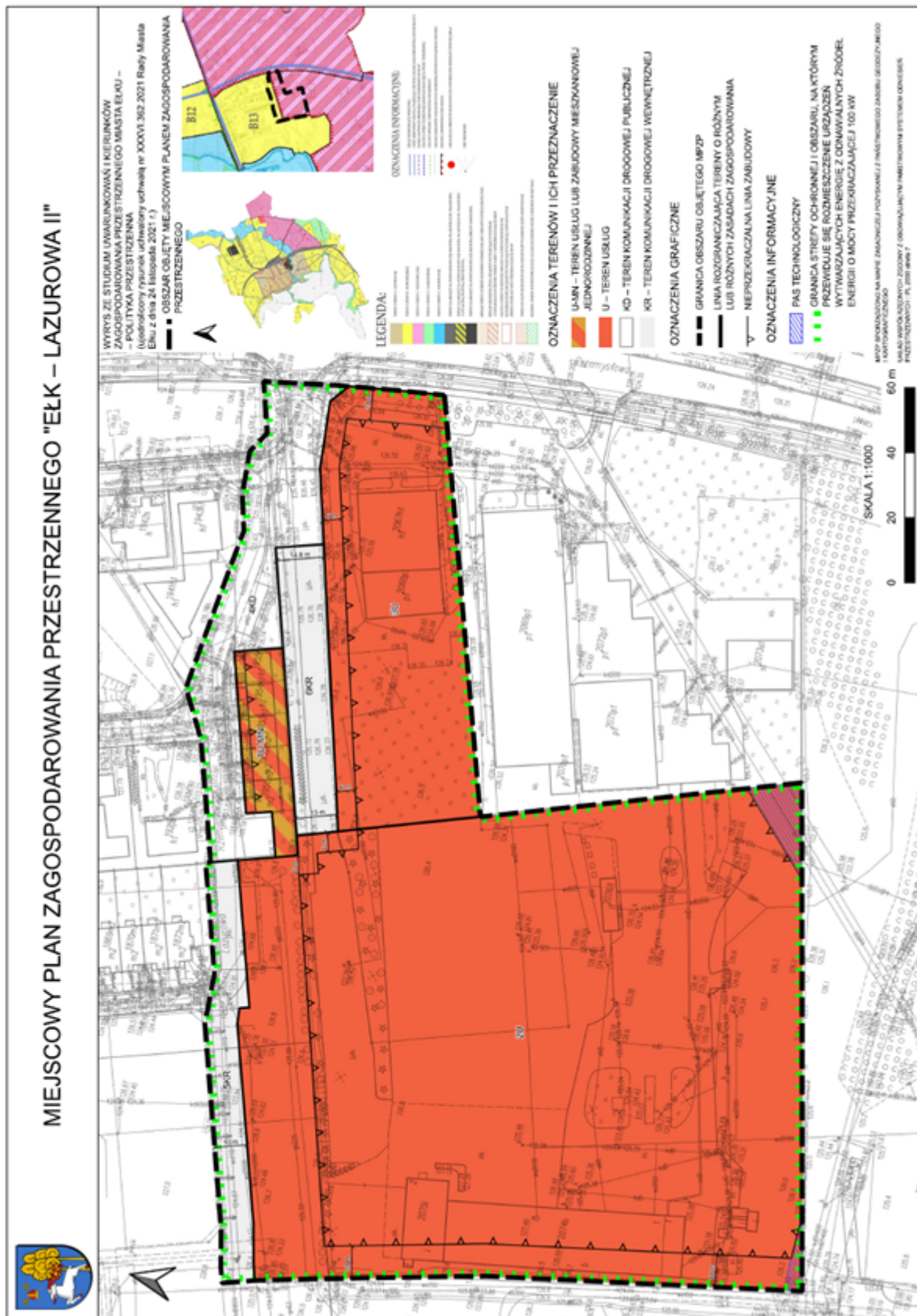
Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
U-MN; U	30
KD; KR	0,1

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 21. 1. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały nr XXXVII.375.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 15 grudnia 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lazurowa” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2022 r. poz. 607).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Elku
 z dnia.....2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Elku

z dnia.....2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Elku		Uzasadnienie	Treść uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U	X		Istniejący budynek w obowiązującym planie jest zlokalizowany poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Jeśli przeznaczenie obiektu będzie zgodne z funkcją terenu, zgodnie z przepisami prawa budowlanego właściciel będzie miał możliwość remontu i przebudowy. Plan nie może nakazać rozbiórki istniejącego budynku.	Wnioskuję o brak możliwości adaptacji istniejącego w kwartale budynku, ponieważ ze względu na stan techniczny powinien być rozebrany. Linia zabudowy w obowiązującym planie biegnąca po budynku istniejącym ma na celu spowodowanie budowy nowego obiektu.
2.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U		X	Plan miejscowy nie przesądza o realizacji na tym terenie konkretnej inwestycji, związanej z gospodarką komunalną. Pozwala na lokalizację szerokiej gamy usług nieuciążliwych, i jest to kontynuacja przeznaczenia przewidzianego w obecnie obowiązującym planie.	Lokalizacja inwestycji na wniosek Wójta Gminy Elk związana z obsługą komunalną gminy obniży wartość sąsiednich nieruchomości, a także spowoduje konflikty społeczne.
3.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U	X		Projekt planu dopuści realizację myjni wyłącznie w budynkach w rozumieniu Prawa budowlanego z zachowaniem przepisów sanitarnych oraz ograniczeniem ilości stanowisk do 2. Ponadto doprecyzowane zostaną zapisy dotyczące odpadów na tym terenie poprzez wykluczenie możliwości ich sortowania. Projekt planu w §10 ust. 4 zawiera zapisy mające na celu zabezpieczenie wód przed ściekami, zostanie dodany zakaz wprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków pochodzących z szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków.	Uwaga dotycząca zapisów prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie jakości wód podziemnych. Planowany przez gminę zakład usług komunalnych może powodować zanieczyszczenie wód, na co zwraca uwagę PWiK w swoich warunkach dla tej nieruchomości. W związku z tym z przeznaczenia terenu należy wykluczyć myjnię oraz uszczegółwić zapisy dotyczące odpadów a także odprowadzenia ścieków z bazy do kanalizacji sanitarnej.
4.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U	X		Plan miejscowy określa przeznaczenie tego terenu pod usługi, nie precyzując ich rodzaju. Zapisy planu w maksymalny możliwy sposób zabezpieczają interesy mieszkańców, wyłączając z zakresu usług te najbardziej uciążliwe związane z gospodarowaniem odpadami, i nie dopuszczając usług mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych (usług uciążliwych). W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	Lokalizacja bazy zakładu usług komunalnych gminy w sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może powodować problemy społeczne związane z uciążliwym zapachem.
5.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U		X	Przeznaczenie tego terenu pod usługi nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia procedowanego projektu – jest kontynuacją ustaleń planu aktualnie obowiązującego, który określa tożsame przeznaczenie (usługowe). Zapisy mpzp, zarówno obowiązującego, jak i projektowanego, nie rozstrzygają o profilu prowadzonej działalności usługowej. Przeznaczenie pod usługi nawiązuje do działalności, która była	Lokalizacja ZUG może spowodować uciążliwość dla mieszkańców sąsiednich terenów ze względu na nieprzyjemne zapachy, zanieczyszczenie rzeki Elk i hałas związany z pracą pługów śnieżnych czy śmieciarek. Lokalizacja bazy może skutkować zmniejszeniem wartości działek sąsiednich.

						przewodzona na tym obszarze w latach ubiegłych (baza transportowa PKS). Zapisy szczegółowe w §5 i §10 planu mają na celu zabezpieczać ten teren i mieszkańców przez potencjalnymi uciążliwościami i emisjami niepożądanych substancji. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	
6.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U		X	Zapisy projektowanego mpzp nie rozstrzygają o profilu prowadzonej działalności usługowej. Zapisy planu zabezpieczają ten obszar przed potencjalnymi uciążliwościami. Kwestia organizacji ruchu drogowego nie należy do kompetencji organu sporządzającego ten projekt i nie jest elementem planu miejscowego.	Zgłosił wątpliwość dotyczącą uzgodnień i opiniowania projektu planu bez informacji o potencjalnej lokalizacji na tym obszarze Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego, ponieważ wiązałoby się to z większym obciążeniem dróg i skrzyżowań, spaliniami czy potencjalnymi kolizjami.
7.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U		X	Zapis projektowanego planu mówi o realizacji bariery w postaci pasa izolacyjnego zieleni wysokiej i w takiej formie powinna zostać zrealizowana ta bariera.	Projektowana izolacja usług w kwartale za pomocą pasa zieleni jest niewystarczająca, ponieważ będzie skuteczna dopiero za kilkadziesiąt lat, gdy drzewa urosną, natomiast uciążliwości powstaną od razu.
8.	10.04.2025	*os. fizyczna Uwaga ustna do protokołu	2U		X	Plan miejscowy nie precyzuje profilu usług, które będą prowadzone na tym obszarze. Lokalizacja Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego jest zgodna z podstawowym przeznaczeniem tego terenu, a określone parametry pozwolą na realizację potrzebnych obiektów.	Wniosek o zawieszenie prac nad planem do momentu ostatecznego wyjaśnienia kwestii lokalizacji w tym miejscu ośrodka WORD.
9.1	30.04.2025 30.04.2025 2.05.2025 2.05.2025	*os. fizyczne	2U		X	Projekt planu w §10 ust. 4 zawiera zapisy mające na celu zabezpieczenie wód przed ściekami, zostanie dodany zakaz wprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków pochodzących z szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków.	1. Za względu na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej (istniejącej oraz planowanej) wnosi o zakaz zrzucania ścieków pochodzących z wozów technicznych ZUG. Takie ścieki powinny być dostarczane bezpośrednio do oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Elckiej bądź do stacji zlewnej przy ul. Garbarskiej w Elku.
9.2			2U		X	Projekt planu dopuści realizację myjni wyłącznie w budynkach w rozumieniu Prawa budowlanego z zachowaniem przepisów sanitarnych oraz ograniczeniem ilości stanowisk do 2. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	2. Wykreślenie w zapisach dot. terenu 2U słowa „myjnia”.
9.3			1U-MN, 2U, 3U		X	Projekt planu dopuści realizację myjni wyłącznie w budynkach w rozumieniu Prawa budowlanego z zachowaniem przepisów sanitarnych oraz ograniczeniem ilości stanowisk do 2. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	3. Wprowadzenie zapisów zakazujących prowadzenia myjni wszelkich pojazdów, w szczególności śmieciarek.
9.4			2U		X	Istniejący budynek w obowiązującym planie jest zlokalizowany poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Jeśli przeznaczenie obiektu będzie zgodne z funkcją terenu, zgodnie z przepisami prawa budowlanego właściciel będzie miał	4. Wykreślenie zapisu §16 ust. 3 pkt 9 dotyczącego adaptacji istniejącej na terenie zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem wyznaczonych w planie parametrów.

					możliwość remontu i przebudowy. Plan nie może nakazać rozbiórki istniejącego budynku.	Intencją obowiązującego mpzp „Elk – Łazurowa” było doprowadzenie do sytuacji, w której istniejący budynek po dawnej bazie PKS zostanie w całości rozebrany, a w jego miejsce zostanie postawiony nowy budynek, który zachowa wyznaczoną linię zabudowy i dzięki temu będzie bardziej oddalony od zabudowy mieszkalnej.
9.5		2U		X	Określenie rodzaju parkowanych i obsługiwanych na danym terenie pojazdów nie leży w kompetencji planu miejscowego.	5. Wniosek o wprowadzenie zakazu stacjonowania pojazdów związanych z prowadzeniem gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej, np. śmieciarek czy wozów asenizacyjnych.
9.6		Cały obszar planu		X	Określenie rodzaju parkowanych i obsługiwanych na danym terenie pojazdów nie leży w kompetencji planu miejscowego.	6. Wniosek o wprowadzenie zakazu stacjonowania pojazdów związanych z prowadzeniem gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej, np. śmieciarek czy wozów asenizacyjnych.
9.7		Cały obszar planu – okolice ul. Przemysłowej	X		Uwzględniono poprzez dodanie do zakazu oświetlenia pulsacyjnego także telebimów (ekranów LED).	7. Wniosek o wprowadzenie zapisów zakazujących umieszczania telebimów i innych reklam emitujących światło wzdłuż ul. Przemysłowej. Wynika to z konieczności podniesienia poziomu bezpieczeństwa kierowców poruszających się tą ulicą.
9.8		Cały obszar planu	X		Taki zakaz jest wpisany w projekcie planu (§4 ust. 5 pkt 2e)	8. Wprowadzenie zakazu umieszczania tablic reklamowych i banerów na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).
9.9		2U		X	Plan miejscowy nie precyzuje profilu usług, które będą prowadzone na tym obszarze. Lokalizacja Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego jest zgodna z podstawowym przeznaczeniem tego terenu, a określone parametry pozwolą na realizację potrzebnych obiektów. Kwestia organizacji ruchu drogowego nie należy do kompetencji organu sporządzającego projekt i nie jest elementem planu miejscowego.	9. Wniosek o przeanalizowanie zapisów planu pod kątem utworzenia WORD. Brak w projekcie mpzp oddziaływania na intensyfikację ruchu drogowego w związku ze zwiększonym ruchem pojazdów nauki jazdy, poruszających się wolniej od innych pojazdów. Przy obecnych korkach w tym rejonie zwiększony ruch pojazdów nauki jazdy będzie uciążliwy dla mieszkańców oraz innych kierowców.
9.10		Cały obszar planu	X		Przeznaczenie tego terenu pod usługi nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia procedowanego projektu – jest kontynuacją ustaleń planu aktualnie obowiązującego, który określa tożsame przeznaczenie (usługowe). Zapisy mpzp, zarówno obowiązującego, jak i projektowanego, nie rozstrzygają o profilu prowadzonej działalności usługowej. Przeznaczenie pod usługi nawiązuje do działalności, która była prowadzona na tym obszarze w latach ubiegłych (baza transportowa PKS). Zapisy szczegółowe w §5 i §10 planu mają na celu zabezpieczać ten teren i mieszkańców przez potencjalnymi uciążliwościami i emisjami niepożądanych substancji. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	Utworzenie bazy ZUG zgodnie z oczekiwaniami gminy Elk doprowadzi do obniżenia wartości gruntów znajdujących się pobliżu, zwłaszcza terenów przeznaczonych pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Część z tych terenów należy do miasta Elk, więc wpłynie to na obniżenie wartości majątku samorządu miejskiego.

10.	1.05.2025 r. 2.05.2025 r.	*os. fizyczna	2U	X		Zapisy §5 ust. 4 projektu planu nie dopuszczają usług mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych (usług uciążliwych).	Wniosek o sprecyzowanie charakteru dopuszczalnych na tym terenie usług poprzez dodanie zapisu w brzmieniu „dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych”. Wynika to z konieczności ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie, położonej przy ul. Lazurowej, oraz planowanej zabudowy wielorodzinnej na obszarach 13MW i 14MW.
11.	1.05.2025 r. 2.05.2025 r.	*os. fizyczna	3U	X		Zapisy §5 ust. 4 projektu planu nie dopuszczają usług mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych (usług uciążliwych).	Wniosek o sprecyzowanie charakteru dopuszczalnych na tym terenie usług poprzez dodanie zapisu w brzmieniu „dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych”. Wynika to z konieczności ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie, położonej przy ul. Lazurowej, oraz planowanej zabudowy wielorodzinnej na obszarach 13MW i 14MW.
12.1	2.05.2025 r.	*os. fizyczna	2U	X		Projekt planu dopuści realizację myjni wyłącznie w budynkach w rozumieniu Prawa budowlanego z zachowaniem przepisów sanitarnych oraz ograniczeniem ilości stanowisk do 2. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość	1. Wykreślenie w zapisach dot. terenu 2U słowa „myjnia”.
12.2			1U-MN, 2U, 3U	X		Projekt planu dopuści realizację myjni wyłącznie w budynkach w rozumieniu Prawa budowlanego z zachowaniem przepisów sanitarnych oraz ograniczeniem ilości stanowisk do 2. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	2. Wprowadzenie zapisów zakazujących prowadzenia myjni wszelkich pojazdów, w szczególności śmieciarek.
12.3			2U	X		Istniejący budynek w obowiązującym planie jest zlokalizowany poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Jeśli przeznaczenie obiektu będzie zgodne z funkcją terenu, zgodnie z przepisami prawa budowlanego właściciel będzie miał możliwość remontu i przebudowy. Plan nie może nakazać rozbiórki istniejącego budynku.	3. Wykreślenie zapisu §16 ust. 3 pkt 9 dotyczącego adaptacji istniejącej na terenie zabudowy z możliwością jej rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem wyznaczonych w planie parametrów.
12.4			2U		X	Określenie rodzaju parkowanych i obsługiwanych na danym terenie pojazdów nie leży w kompetencji planu miejscowego.	4. Wniosek o wprowadzenie zakazu stacjonowania pojazdów związanych z prowadzeniem gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej oraz utrzymania dróg
12.5			Cały obszar planu – okolice ul. Przemysłowej	X		Uwzględniono poprzez dodanie do zakazu oświetlenia pulsacyjnego także telebimów (ekranów LED).	5. Wniosek o wprowadzenie zapisów zakazujących umieszczania telebimów i innych reklam emitujących światło wzdłuż ul. Przemysłowej. Wynika to z konieczności podniesienia poziomu bezpieczeństwa kierowców poruszających się tą ulicą.
12.6			Cały obszar planu	X		Taki zakaz jest wpisany w projekcie planu (§4 ust. 5 pkt 2e)	6. Wprowadzenie zakazu umieszczania tablic reklamowych i banerów na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

12.7			2U	X		Zapis §16 ust. 3 pkt 8) projektowanego planu nakazuje realizację bariery w postaci pasa izolacyjnego zieleni wysokiej od strony północnej, południowej i zachodniej tego terenu. Ponadto §5 ust. 3 nakazuje zachowanie istniejących drzew i zespołów zieleni i wkomponowanie ich w projektowane zagospodarowanie,	7. Wniosek o zachowanie nasadzeń drzewostanem oraz dodatkowe nasadzenia jako naturalna bariera ochronna od strony północnej i zachodniej kwartału w celu izolacji akustycznej terenów mieszkaniowych.
12.8			Cały obszar planu	X		Przeznaczenie tego terenu pod usługi nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia procedowanego projektu – jest kontynuacją ustaleń planu aktualnie obowiązującego, który określa tożsame przeznaczenie (usługowe). Zapisy mpzp, zarówno obowiązującego, jak i projektowanego, nie rozstrzygają o profilu prowadzonej działalności usługowej. Przeznaczenie pod usługi nawiązuje do działalności, która była prowadzona na tym obszarze w latach ubiegłych (baza transportowa PKS). Zapisy szczegółowe w §5 i §10 planu mają na celu zabezpieczać ten teren i mieszkańców przez potencjalnymi uciążliwościami i emisjami niepożądanych substancji. W celu większej ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych od strony terenów mieszkaniowych zostaną zmienione w taki sposób, by zwiększyć ich odległość.	8. Utworzenie bazy ZUG zgodnie z oczekiwaniami gminy Elk doprowadzi do obniżenia wartości gruntów znajdujących się поблизу, zwłaszcza terenów przeznaczonych pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Część z tych terenów należy do miasta Elk, więc wpłynie to na obniżenie wartości majątku samorządu miejskiego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ełk - Lazurowa II"

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 2025 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

Uzasadnienie

I

Obszar objęty proponowanym przystąpieniem do opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 3,63 ha, i jest położony w sąsiedztwie ulic: Lazurowej, Rzemieślniczej oraz Przemysłowej. Objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „EŁK – LAZUROWA”, przyjętym uchwałą nr XXVII.375.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 15 grudnia 2021 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2022 r. poz. 607).

Zmianie ulegną ustalenia kwartałów: **9UMN** (teren zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej), **15U** (teren zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe), **29KDW**, **30KDW** (tereny dróg wewnętrznych) i **35KDL** (tereny dróg publicznych, lokalnych).

Obszar opracowania jest zainwestowany, obejmuje przede wszystkim teren byłej bazy PKS oraz zabudowę szeregową mieszkalno-usługową, a także tereny komunikacyjne.

Z inicjatywą zmiany planu wystąpiła Gmina Ełk, która pozyskała dofinansowanie z Rządowego Funduszu Polski Ład Program Inwestycji Strategicznych na rewitalizację zdegradowanej zabudowy na terenie byłej bazy PKS w celu utworzenia w tym miejscu bazy Zakładu Usług Gminnych Gminy Ełk Sp. z o.o. Na terenie zakładu stacjonować będą pojazdy służące do prowadzenia działalności z zakresu gospodarki komunalnej, obsługi sieci wodno-kanalizacyjnej oraz konserwacji taboru. W związku z tym gmina złożyła wniosek o zmianę kwartału 15U w mpzp „Ełk – Lazurowa” w następujących zakresach:

- zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- dopuszczenia obsługi komunikacyjnej kwartału 15U z istniejącego zjazdu z drogi publicznej,
- zmiany minimalnego wskaźnika zabudowy,
- zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych,
- dopuszczenia możliwości zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych,
- dopuszczenia możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę nr V.41.2024 z dnia 18 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Lazurowa II”.



Przeprowadzenie wyżej wskazanych zmian nie budziło zastrzeżeń pod względem urbanistyczno-architektonicznym.

II

W trakcie procedury planistycznej projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał konsultacjom społecznym, które odbyły się w dniach od 21 marca 2025 roku do 2 maja 2025 roku.

Konsultacje społeczne zorganizowano w formach punktów konsultacyjnych, zbierania uwag oraz telefonicznych dyżurów projektantek, a także spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zorganizowanego 10 kwietnia 2025 roku (czwartek) w godzinach od 15.00 do 16.30 w małej sali konferencyjnej Urzędu Miasta Ełku.

Zbieranie uwag trwało do 2 maja 2025 roku, a uwagi można było wносить w formie pisemnej lub w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na adres e-mail: um@um.elk.pl, a także na adres skrzynki podawczej ePUAP.

* W ramach punktów konsultacyjnych, prowadzonych w siedzibie urzędu, nie stawiała się żadna osoba zainteresowana projektem planu.

* W czasie trwania telefonicznych dyżurów projektantek, nie zadzwoniła żadna osoba zainteresowana projektem planu.

* Na spotkanie otwarte przybyło 13 zainteresowanych osób, które złożyły uwagi zamieszczone w protokole ze spotkania.

* Zbieranie uwag: w wyznaczonym terminie do tut. urzędu wpłynęło 7 uwag w postaci papierowej, dotyczących ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na uwzględnienie części uwag przez Prezydenta Miasta Ełku, wprowadzono zmiany merytoryczne do projektu przedmiotowej uchwały oraz ponowiono etap uzgadniania i opiniowania w niezbędnym zakresie.

III

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku, teren objęty opracowaniem planu położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami **B13 i C2**.

B13 – Granice obszaru wytyczają: od północy pas drogowy ul. Suwalskiej, od wschodu pas drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, od południa tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej Miasta Ełku, od zachodu tereny przyrodnicze (nadrzeczne). Obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z występującymi usługami oraz zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe). Istniejąca zabudowa głównie skoncentrowana jest wzdłuż ul. Suwalskiej, ul. Przemysłowej oraz ul. Rzemieślniczej. W głębi obszaru wzdłuż ul. Lazurowej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi ogólnomiejskie,
- rekreacyjno – wypoczynkowa.

Ze względu na uciążliwości powodowane między innymi przez nadmierny hałas samochodowy z drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, zaleca się, aby nowe zagospodarowanie wzdłuż tej drogi kształtować w kierunku funkcji handlowych oraz usługowych (usługi nieuciążliwe), z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jedynie jako uzupełniającej.

Istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zlokalizowaną od strony ul. Przemysłowej, adaptuje się z możliwością rozbudowy. Zaleca się jednak dążyć do ujednolicenia funkcji poprzez przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej od strony tej drogi na funkcje handlowe i usługowe.

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.

W centralnej części obszaru istnieje możliwość zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która pozwoli na przekształcenie i uporządkowanie tego terenu.

Z uwagi na charakter i zagospodarowanie sąsiednich terenów, należy ograniczyć intensywność zabudowy poprzez stosowanie następujących wskaźników:

- nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości czterech kondygnacji nadziemnych,
- w celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% oraz dla pozostałej zabudowy nie mniej niż 30%.

C2, C3 - kwartał C2 sąsiaduje od północy z zabudową mieszkalno – usługową, od wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), od południa z linią kolejową wąskotorową, a od zachodu z terenami niezagospodarowanej zieleni nadrzecznej. Kwartał C3 sąsiaduje od północy z linią kolejową wąskotorową, od wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), od południa z zabudową usługowo – handlową, a od zachodu z terenami niezagospodarowanej zieleni nadrzecznej. Część obszaru objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: kwartał C2 - 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku, natomiast kwartał C3 - „Ełk – Lenpol”, „Ełk – Lenpol II” i „Ełk – Strefowa”.

Tereny zainwestowane to przede wszystkim zabudowa produkcyjna, usługowo-handlowa i magazynowo - składowa oraz zabudowa przemysłowa, związana z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Ełku, położona w granicach kwartału C3. Występuje tu również rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Kwartały obejmują drogę krajową nr 65 - ul. Przemysłową, przez którą przebiega główny ruch tranzytowy miasta Ełku. Ponadto w północnej części kwartału C3 zlokalizowany jest cmentarz komunalny, którego powierzchnia obejmuje ok. 5 ha.

W granicach kwartałów dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługowa,
- magazynowo – składowa,
- cmentarz.

Kwartał położony jest w obszarze Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co pozwala na korzystanie z preferencyjnych warunków rozwoju przedsiębiorstw. Należy dążyć do utrzymania atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów i zapewnienia obsługi technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i komunikacji.

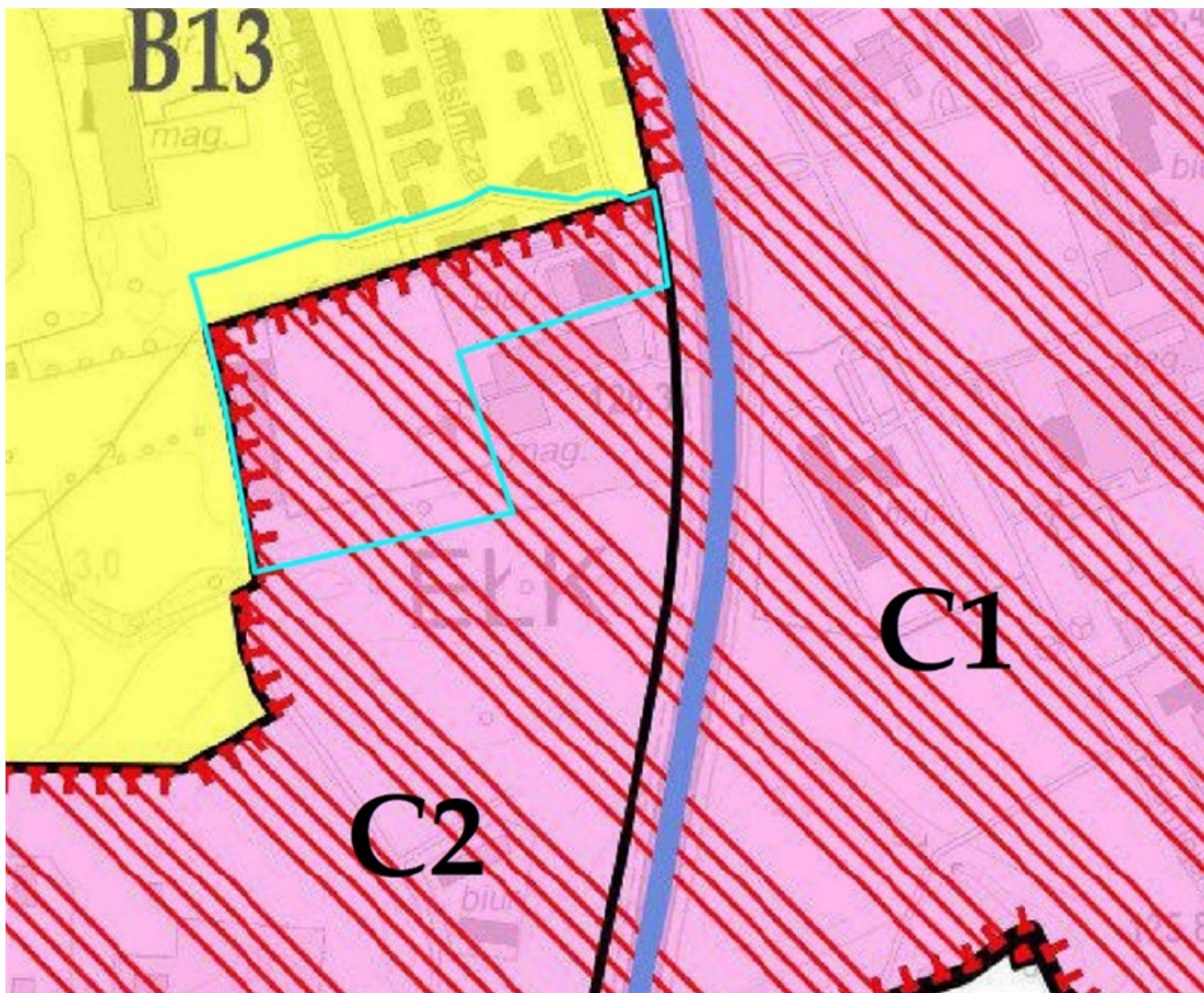
Ze względu na uciążliwości powodowane między innymi przez nadmierny hałas samochodowy oraz funkcjonowanie zakładów produkcyjnych, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Istniejące budynki mieszkalne adaptuje się z możliwością rozbudowy wyłącznie w granicach istniejącej nieruchomości.

Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Zainwestowanie nowych terenów może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Przy zagospodarowaniu tego obszaru należy przewidzieć parkingi i tereny zieleni towarzyszącej.

Teren cmentarza należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszczając tam usługi związane z funkcją terenu (np. sprzedaż kwiatów czy zniczy). Istniejącą w obrębie cmentarza zabudowę adaptuje się z możliwością dalszej rozbudowy o wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych. Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

Zachodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Kwartał położony jest w obszarze, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z ust. 34 niniejszego opracowania.



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elko, z oznaczeniem terenu objętego planem – niebieska obwódka.

Założenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z polityką przestrzenną miasta Elko określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elko.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru Elko jest uzasadnione.

Projekt uchwały został opracowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami i zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez Biuro Prawne Wydziału Nadzoru Urzędu Miasta Elko oraz redakcyjno-legislacyjnym przez sekretarza miasta.