

Projekt

z dnia 17 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Ełk – Obwodnica Północna V”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku) przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna V” dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 21,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna V”, 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 uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiące 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, stanowiące 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 XIX.179.2020 Rady Miasta Ełku z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna V”.

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) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii 110 kV relacji Ełk 1 – Ełk 2;
- 6) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii 110 kV relacji Ełk 2 – Olecko;
- 7) pasa technologicznego projektowanej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Ełk – Olecko;
- 8) oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt. 1 - 7, mają charakter informacyjny.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) linia 110 kV – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) 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;
- 5) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków to 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;
- 6) 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, budowl i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 7) wiata – budowla w postaci przykrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 8) usługi osiedlowe – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodująca przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 9) usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodująca pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) parking w zieleni – 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;
- 12) tablica informacyjna – tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;
- 13) pylon reklamowy – wolno stojące, pionowe, trwale połączone z gruntem urządzenie reklamowe, jedno- lub wielostronne, charakteryzujące się zwartą formą i kształtem, na którym istnieje możliwość zamieszczenia co najmniej jednej reklamy lub szyldu;
- 14) totem reklamowy – wolno stojące, pionowe, trwale połączone z gruntem jedno- lub dwustronne urządzenie reklamowe w formie słupa, na którym w górnej części umieszczone jest logo firmy reklamowej przez ten znak;
- 15) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

- 16) przeznaczenie podstawowe terenu – ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 17) przeznaczenie uzupełniające terenu - przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych;
- 3) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych;
- 4) U,UC – teren zabudowy usługowej i/lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) Ze – teren zieleni ekologicznej;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) KDD – teren publicznej drogi dojazdowej;
- 8) KDZ – teren publicznej drogi zbiorczej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów 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 ze szczególnymi potrzebami.

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 terenie U,UC dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących (m.in. pylony, totemy reklamowe itp.);
- 7) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach;
- 8) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic);
- 10) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- 11) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych.

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyłączeniem terenu 7MWU;
- 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 terenu 7MWU uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² 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 pkt 1, wynosi 200 m².

§ 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, tereny oznaczone symbolami zalicza się:

- 1) MN i MNU do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) MWU do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny oznaczone symbolami U,UC, Ze, KDW, KDD i KDZ nie podlegają ochronie akustycznej.

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

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć:

- 1) mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, w granicach terenów MN, MNU, MWU, Ze, KDW, KDD i KDZ, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingowych;
- 2) mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, w granicach terenu U,UC, za wyjątkiem centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

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

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaleca się ochronę użytków cennych przyrodniczo (gleb torfowych i torfowo-murszowych, torfów niskich oraz wód stojących) w granicach obszaru, poprzez zachowanie ich w stanie naturalnym. Zalecenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

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

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) - obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) - na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią - na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

4. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej (tereny 6MNU, 7MWU, 8U,UC, 9Ze oraz 16KDZ), dla której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. Obszar ograniczeń w użytkowaniu, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, wskazano szrafurą w oznaczeniach informacyjnych na rysunku planu.

§ 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029):

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 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 następujące tereny komunikacyjne:

- 1) droga publiczna zbiorcza 16KDZ;
- 2) droga publiczna dojazdowa 15KDD;
- 3) drogi wewnętrzne 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW.

2. Ulica 16KDZ pełni rolę drogi pożarowej i musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych:
 - a) minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy czym min. 25% miejsc należy lokalizować w kondygnacjach podziemnych lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe.

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 pkt 1, 3 oraz 4, z wyłączeniem miejsc w budynkach, należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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 poszczególnych terenów objętych planem z sieci wodociągowej z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) dla nowej i realizowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszczenie indywidualnych ujęć wody jako rozwiązań tymczasowych do czasu wybudowania sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem projektowania urządzeń w sposób umożliwiający sprawne przełączenie instalacji do sieci wodociągowej;
- 3) dopuszczenie realizacji studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) dla nowej i realizowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązań tymczasowych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych, przy czym zastrzega się projektowanie urządzeń w sposób umożliwiający sprawne przełączenie instalacji do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 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) nakaz zagospodarowania jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające itp., ewentualny ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 2) nakaz podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) przed wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi), zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych);
- 3) zakaz 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 istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszczenie przebudowy istniejących jednotorowych linii wysokiego napięcia 110 kV, na dwutorową linię wysokiego napięcia 110 kV, w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym projektowanej linii 110 kV Ełk - Olecko;
- 3) realizację nowych i modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych jako sieci kablowe, w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie wykonania odcinków linii napowietrznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, w granicach terenów MN, MNU oraz MWU;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy małej instalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, w granicach terenu U,UC;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w granicach pasa technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) koniec obowiązywania pasa technologicznego linii elektroenergetycznej po jej likwidacji.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej po jej budowie;
- 2) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej po jej budowie;
- 2) dopuszczenie ogrzewania elektrycznego;
- 3) dopuszczenie ogrzewania gazowego w oparciu o lokalne zbiorniki gazu lub z sieci po jej budowie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, w granicach terenów MN, MNU oraz MWU;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy małej instalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, w granicach terenu U,UC;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;
- 7) dopuszczenie ogrzewania z indywidualnych źródeł ciepła (kotły niskoemisyjne), spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych, w przypadku zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej;
- 3) obowiązek projektowania nowych linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

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 planu nie występują obszary wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na obszarze 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 1MN (pow. 0,5558ha), 2MN (pow. 0,9051ha), 3MN (pow. 1,5508ha), 4MN (pow. 1,3458ha) i 5MN (pow. 0,2611ha): tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: minimalna 3 m, maksymalna 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: minimalna 2 m, maksymalna 6 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 8 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, dachy zielone,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości,
 - 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.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

- a) 1MN z drogi wewnętrznej 13KDW,
- b) 2MN z dróg wewnętrznych 12KDW, 13KDW i 15KDD oraz publicznej drogi zbiorczej 16KDZ,
- c) 3MN z dróg wewnętrznych 11KDW, 12KDW i 15KDD oraz publicznej drogi zbiorczej 16KDZ,
- d) 4MN z dróg wewnętrznych 10KDW, 11KDW i 15KDD oraz publicznej drogi zbiorczej 16KDZ,
- e) 5MN z dróg wewnętrznych 10KDW i 15KDD oraz publicznej drogi zbiorczej 16KDZ;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4-6.

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

§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNU (pow. 3,7575ha): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja usług osiedlowych, wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: minimalna 3 m, maksymalna 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: minimalna 2 m, maksymalna 6 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 8 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: płaskie lub symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, membrany, dachy zielone,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości,
 - 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;
- 9) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 6MNU z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż południowej części terenu 6MNU, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu 6MNU z drogi wewnętrznej 14KDW oraz publicznej drogi zbiorczej 16KDZ;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4-6.

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

§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MWU (pow. 5,7422ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 4,6, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 37%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem różowym,
 - b) mieszkaniowej do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 17 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem turkusowym,
 - c) mieszkaniowej do 10 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 32 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem niebieskim,
 - d) obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - minimalna dowolna, maksymalna 12 m,
 - w przypadku linii elektroenergetycznych 110 kV - minimalna dowolna, maksymalna 40 m,
 - e) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych i parkingów w kondygnacjach podziemnych oraz w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 25°;
 - a) materiały pokryć dachowych: dachówka, blacha, membrana, dachy zielone,
 - b) kolorystyka pokryć dachowych: odcienie czerwieni i szarości,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 6) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) oznaczona kolorem różowym, w odległości minimum 10 m od terenów 6MNU i 16KDZ, granicy obszaru kolejowego oraz ogródków działkowych,
 - b) oznaczona kolorem turkusowym, w odległości:
 - minimum 10 m od granicy obszaru kolejowego,
 - minimum 20 m od terenów 6MNU oraz ogródków działkowych,
 - minimum 30 m od granicy terenu 16KDZ,
 - c) oznaczona kolorem niebieskim, w odległości:
 - minimum 10 m od części granicy obszaru kolejowego,
 - minimum 30 m od terenu 6MNU oraz ogródków działkowych,
 - minimum 110 m od granicy terenu 16KDZ;
- 8) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 7MWU z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów

odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż południowej części terenu 7MWU, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 9) przez teren przebiegają dwie napowietrzne, jednotorowe linie elektroenergetyczne 110 kV, dla których wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, oznaczony na rysunku planu jako pas technologiczny, w którym należy zachować odległości, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Szerokość pasa technologicznego wynosi 10 m (po 5 m z każdej strony linii licząc od skrajnej osi linii).

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z publicznej drogi zbiorczej 16KDZ;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4-6.

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

§ 18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U,UC (pow. 2,0676ha): teren zabudowy usługowej i/lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W granicach terenu zezwala się na lokalizowanie obiektów usługowych (U), w tym także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC), przy czym w ramach przeznaczenia zabudowy usługowej (U) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 9.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,4;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 4) wysokość:
 - a) zabudowy: minimalna 3 m, maksymalna 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 12 m,
 - c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dopuszcza się lokalizację parkingów w kondygnacji podziemnej budynku;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 20°;
 - a) materiały pokryć dachowych: dachówka, blacha, membrana, dachy zielone,
 - b) kolorystyka pokryć dachowych: odcienie czerwieni lub szarości,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 8U,UC z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) na terenie posesji nakazuje się zakładanie i utrzymywanie zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z publicznej drogi zbiorczej 16KDZ;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4-6.

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

§ 19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9Ze (o pow. 0,2030ha): teren zieleni ekologicznej.

2. W granicach terenu nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni i półnaturalnych siedlisk oraz zbiorników wodnych.

3. Wszelkie inne działania dopuszczalne są tylko w takim zakresie, w jakim służą ochronie przyrody lub retencjonowaniu ścieków opadowych na obszarach o utrudnionym odpływie wody.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 100%.

5. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 9Ze z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż południowej części terenu 9Ze, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 20. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDW (o pow. 0,1258 ha), 11KDW (o pow. 0,1529 ha), 12KDW (o pow. 0,2001 ha), 13KDW (o pow. 0,3710 ha) i 14KDW (o pow. 0,0332 ha): tereny dróg wewnętrznych.

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 min. 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) 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.

§ 21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KDD (o pow. 0,4671 ha): teren publicznej drogi dojazdowej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m;
- 2) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. Dla terenu publicznej drogi dojazdowej plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 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.

§ 22. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KDZ (o pow. 3,0553 ha): teren publicznej drogi zbiorczej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 7 m;
- 2) chodników;
- 3) zatok postojowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) ścieżek rowerowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 15 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 16KDZ z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż południowej części terenu 16KDZ, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Dla terenu publicznej drogi zbiorczej plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) minimalna dowolna, maksymalna 12 m,
 - b) w przypadku linii elektroenergetycznych 110 kV - minimalna dowolna, maksymalna 40 m.

§ 23. 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:

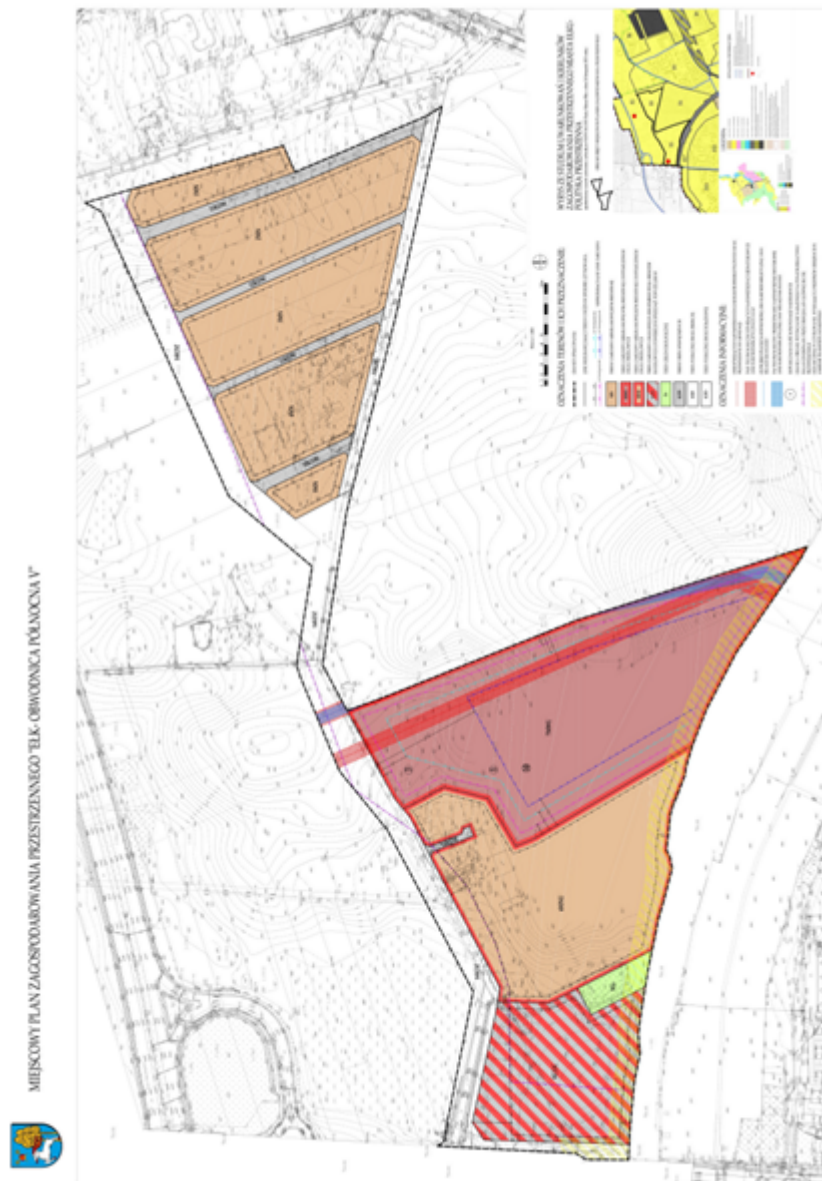
Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MN; MNU; MWU; U,UC; Ze; KDW	30
KDD; KDZ	0,1

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA” przyjęty uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2347).

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

z dnia.....2024 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk - Obwodnica Północna V"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- od 11 maja 2022 roku do 8 czerwca 2022 roku, z terminem składania uwag do 22 czerwca 2022 roku - wniesiono uwagi jak niżej,
- od 21 października 2022 roku do 23 listopada 2022 roku, z terminem składania uwag do 7 grudnia 2022 roku - wniesiono uwagi jak niżej,
- od 26 kwietnia 2023 roku do 26 maja 2023 roku, z terminem składania uwag do 9 czerwca 2023 roku – uwag nie wniesiono.

L p.	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.	15.06. 2022 r.	Rutkowski Development Sp.j. ul. Orzeszkowej 36A lok. 3, 19-300 Elk	§2 definicję wysokości zabudowy odnieść do definicji w przepisach odrębnych (§6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)	Cały obszar opracowania planu			X			Uwaga niezasadna, definicja użyta w planie miejscowy została wypracowana w porozumieniu z Urzędem Wojewódzkim i obowiązuje we wszystkich opracowywanych i ostatnio uchwalonych planach miejscowych
			§17 ust. 2 pkt 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zmienić z 35% na 30%	7MWU	§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych. 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 4,6, z zastrzeżeniem punktu 4a), 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%, 4) wysokość zabudowy: a) mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem różowym, b) mieszkaniowej do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 17 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem turkusowym, c) mieszkaniowej do 10 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 30 m – na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku niebieskim, d) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m, e) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych i parkingów w kondygnacjach podziemnych oraz w pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.		X			Z uwagi na dopuszczone intensywne zagospodarowanie terenu, wskazane jest by powierzchnia biologicznie czynna była na możliwie wysokim poziomie. Wnioskowany poziom 30% stanowi minimalną wartość określoną w przepisach odrębnych, plan miejscowy pozwala skorzystać z możliwości do polepszenia różnorodności biologicznej oraz potencjału retencyjnego terenu i zadbania o komfort życia przyszłych mieszkańców.
			§17 ust. 2 pkt 4) lit c) wysokość maksymalną zabudowy zwiększyć z 30 do 31,5 m			X				Uwaga zasadna, biorąc pod uwagę możliwość realizacji parkingów podziemnych trzeba zapewnić bufor dla części przyziemia, która może być położona powyżej poziomu 0 terenu. Pozwoli to też na realizację pomieszczeń mieszkalnych wyższych od minimalnej wysokości, określonej w przepisach odrębnych.
			§17 ust. 2 pkt 4) lit d) wysokość maksymalną obiektów niebędących budynkami określić w sposób uwzględniający wysokość słupów linii elektroenergetycznych 110kV			X				Uwaga zasadna - należy ustalić wysokość uwzględniającą wysokość istniejących i planowanych słupów linii wysokiego napięcia.

					5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 25°; a) materiały pokryć dachowych: dachówka, blacha, membrana, dachy zielone, b) kolorystyka pokryć dachowych: odcienie czerwieni i szarości, c) dla dachów płaskich nie ustala się. 6) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu), 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: a) oznaczona kolorem różowym, w odległości: - minimum 10 m od terenów 6MNU i 16KDZ, granicy obszaru kolejowego oraz ogródków działkowych, b) oznaczona kolorem turkusowym, w odległości: - minimum 10 m od granicy obszaru kolejowego, - minimum 20 m od terenów 6MNU oraz ogródków działkowych, - minimum 30 m od granicy terenu 16KDZ, c) oznaczona kolorem niebieskim, w odległości: - minimum 10 m od części granicy obszaru kolejowego, - minimum 30 m od terenu 6MNU oraz ogródków działkowych , - minimum 110 m od granicy terenu 16KDZ. 8) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 7MWU z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż południowej części terenu 7MWU, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. 9) Przez teren przebiegają dwie napowietrzne, jednorotorowe linie elektroenergetyczne 110 kV, dla których wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, oznaczony na rysunku planu jako pas technologiczny, w którym należy zachować odległości, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Szerokość pasa technologicznego wynosi 10 m (po 5 m z każdej strony linii licząc od skrajnej osi linii). 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: 1) dostępność drogowa terenu z drogi publicznej zbiorczej 16KDZ, 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6. 4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.					
2.	17.06.2022 r.	(...)*	Wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika zabudowy z zakresu od 15% do 30 % powierzchni działki na zakres od 5% do 30% powierzchni działki. Zaproponowany minimalny wskaźnik zmusza do budowy za dużego powierzchniowo budynku.	Cały obszar opracowania planu, w szczególności tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej		X				Uwaga jest zasadna. Minimalna powierzchnia budynku, dla działki 1000m ² przy 15 % wyniesie 150 m ² , co stanowi niepotrzebną ingerencję w zamierzenia inwestycyjne właściciela nieruchomości. Jednocześnie należy mieć na uwadze możliwość realizacji budynków do 35 m ² i budynków jednorodzinnych do 70 m ² , dla których przewidziane są uproszczone procedury w zakresie pozwoleń budowlanych.

3.	7.12.2022 r.	Vilia sp. z o.o. ul. Piękna 18 00-549 Warszawa	Spółka wnosi o usunięcie oznaczeń obszaru o cennym znaczeniu przyrodniczym z terenu jej działek jako sprzecznego ze studium (mapa struktur przyrodniczych), ewentualnie przesunięcie granicy tego obszaru o 150 m na północ, poza teren inwestycji. Granica obszaru stoi w sprzeczności z pozwoleniem na budowę, które spółka uzyskała w 2013 r. i które jest obecnie realizowane, ogranicza też możliwości inwestora do wprowadzania zmian w projekcie. Może to znacząco wpłynąć na możliwości inwestycyjne spółki - obniżyć wartość nieruchomości i spowodować utrudnienia w realizacji planów inwestycyjnych. Spółka wskazuje też na małą precyzję map geologicznych, na podstawie których przeniesione zostały granice pomiędzy rodzajami poszczególnych gleb. Ponadto w 2013 r. spółka otrzymała informację, że działki wymienione w pozwoleniu na budowę położone są poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody (pismo Prezydenta Miasta Elku z 5 lutego 2013 r.). Zapisy §5. ust. 8 nakazujące ochronę użytków cennych przyrodniczo poprzez ich zachowanie w stanie naturalnym ograniczają możliwość stworzenia w północnej części nieruchomości wjazdu, parkingu i drogi przeciwpożarowej. Zgodnie z zapisami projektu planu, zjazd na	Teren oznaczony symbolem 8U,UC Działki nr 2791/4, 2807/5, 2788/7	§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego [...] 8. Nakazuje się ochronę użytków cennych przyrodniczo (gleb torfowych i torfowo-murszowych, torfów niskich oraz wód stojących) w granicach obszaru, oznaczonego szrafurą na rysunku planu, poprzez zachowanie ich w stanie naturalnym. Nakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego. § 18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U,UC (pow. 2,0676ha) tereny zabudowy usługowej i/lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 2. W granicach terenu zezwala się na lokalizowanie obiektów usługowych, w tym także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%, 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,4, 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, 4) wysokość: a) zabudowy: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2, b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m, c) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej, d) dopuszcza się lokalizację parkingów w kondygnacji podziemnej budynku. 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 20°; a) materiały pokryć dachowych: dachówka, blacha, membrana, dachy zielone, b) kolorystyka pokryć dachowych: odcienie czerwieni lub szarości, c) dla dachów płaskich nie ustala się. 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 7) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 8U,UC z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto nakazuje się realizację zieleni wysokiej wzdłuż południowej części terenu 8U,UC, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: 1) dostępność drogowa terenu z publicznej drogi zbiorczej 16KDZ,	X				Pozwolenie na budowę nr 271/2013, na które powołuje się spółka, zostało wydane 8 lipca 2013 r. i jako ostateczna decyzja powinno zostać uwzględnione w projekcie mpzp. Wskazanie w mpzp użytków cennych przyrodniczo (niewielkie ilości gleb organicznych – torfów), wynikające z mapy glebowo-rolniczej, nie stoi w sprzeczności z mapą struktur przyrodniczych obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ mapa ta wskazuje przede wszystkim formy ochrony przyrody, wynikające bezpośrednio z ustawy o ochronie przyrody, oraz użytki gruntowe wg klas bonitacyjnych (użytki rolne najwyższych klas oraz lasy).
----	--------------	---	---	---	--	---	--	--	--	---

			nieruchomość przewiduje się z drogi 16KDZ – poprzez teren oznaczony jako cenny przyrodniczo, co stanowi sprzeczność z §5. ust. 8. §18. ust. 3 pkt 7) nakłada obowiązek wykonania zieleni wysokiej wzdłuż południowej granicy nieruchomości, natomiast w realizowanym projekcie znajduje się obszar pokryty trawą. Spółka podejmując decyzję o przystąpieniu do inwestycji nie planowała takiego rodzaju zagospodarowania zielenią.		2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust.4-6. 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.						
--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--

* 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 Elku

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Obwodnica Północna V”

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania dróg publicznych, ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Udział Miasta Elku w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Elku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 2024 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