

Projekt

z dnia 17 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Pileckiego”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 Elku (przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku) przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Elk – Pileckiego”, dla obszaru o powierzchni około 15,75 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Pileckiego”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do 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 XIV.131.2019 z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Pileckiego”.

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

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 6) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1-5, stanowią treść informacyjną planu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. 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) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków to wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, obiektów małej architektury, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz górnej linii wału ziemnego, stanowiącego ochronę przed hałasem;
- 5) przepisy odrębne – inne przepisy prawa poza uchwałą;
- 6) tablica informacyjna – tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;
- 7) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 8) 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; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 9) usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 10) usługi osiedlowe – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodująca przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 11) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 13) nowa zabudowa – wykonanie nowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 14) wiata – budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzielona z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 15) pylon reklamowy – wolno stojące, pionowe, trwale połączone z gruntem urządzenie reklamowe, jedno- lub wielostronne, charakteryzujące się zwartą formą i kształtem, na których istnieje możliwość zamieszczenia co najmniej jednej reklamy lub szyldu;
- 16) 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;
- 17) zielona ściana – kompozycja żywych roślin, które pną się pionowo, zwisają lub zasadzone są w wertykalnej powierzchni, tworząc pokrycie pionowej przegrody, np. ściany;
- 18) tymczasowe obiekty sezonowe – obiekty małej gastronomii, usługowe lub rekreacyjne w formie lekkich konstrukcji, nietrwale związanych z gruntem, takie jak m.in. kioski, obiekty kontenerowe, powłoki namiotowe, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 10 m² i wysokości maksymalnie 4 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

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

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

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

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

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

3. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) ustalenia ogólne:

- a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- b) na obszarze przyległym do pasa drogowego drogi krajowej nr 16 oraz węzła drogowego Ełk – Północ zakazuje się lokalizowania reklam w granicach terenów 5Z-U, 6Z, 7ZN oraz w części terenu 4U i 11IK poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni, z zastrzeżeniem lit. b,
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
- f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys, z zastrzeżeniem lit. b,
- g) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, z zastrzeżeniem lit. b, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;

2) ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
- b) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
- c) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
- e) w kwartałach oznaczonych symbolem U i UH zezwala się na lokalizację pylonów oraz totemów reklamowych o maksymalnej wysokości 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- f) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW-U;
- 2) wysokość ogrodzeń nie wyższa niż 1,80 m;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

6. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) w zagospodarowaniu terenu MW-U przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny;
- 2) minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w pkt 1, wynosi 200 m²;
- 3) dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

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

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

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

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

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

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

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029). 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.

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

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

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

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

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla zabudowy usługowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt 1-2 należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;

- 4) w kwartałach oznaczonych symbolem MW-U minimum 40% miejsc parkingowych należy lokalizować w kondygnacji podziemnej;
- 5) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 3.

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

§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania planu);
- 2) docelowe zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania planu), realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) nakaz zagospodarowania 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 systemem kanalizacji deszczowej istniejącej w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania planu).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych, istniejących w ulicy płk. Witolda Pileckiego oraz ulicy Kolonia (położonej poza granicami opracowania planu);
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru;
- 3) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia z chwilą ich przebudowy;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszczenie indywidualnych źródeł ciepła w przypadku adaptowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;

- 3) dopuszczenie ogrzewania gazowego w oparciu o lokalne zbiorniki gazu lub z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;
- 4) dopuszczenie ogrzewania elektrycznego;
- 5) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obowiązek projektowania nowych linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala: gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Na obszarze planu nie występują obszary wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na obszarze planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U (powierzchnia 5,9372 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 15% do 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 3,5;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 18 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami:
 - do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 18 m (na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem różowym),
 - do 7 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 24 m (na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem błękitnym),
 - do 9 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 29 m (na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem granatowym);
 - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację garaży lub parkingów wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, membrany,

- b) kolorystyka: odcienie brązu lub szarości,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości, brązu lub beżu), nie dotyczy dominant urbanistycznych i architektonicznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług osiedlowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej i z dostępem od strony ulic;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, określone w następujący sposób:
- a) oznaczona kolorem różowym, w odległości minimum 65 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (Trasy Niepodległości),
 - b) oznaczona kolorem błękitnym, w odległości 80 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (Trasy Niepodległości),
 - c) oznaczona kolorem granatowym, w odległości:
 - 90 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej (Trasy Niepodległości),
 - 10 m od granicy pasa drogowego dróg gminnych: ul. płk. Witolda Pileckiego (oznaczonej symbolem 8KD oraz położonej częściowo poza granicami opracowania planu), i ul. gen. Fieldorfa „Nila” (poza granicami opracowania planu),
 - w odległości 6 m od granicy pasa drogowego drogi, oznaczonej symbolem 9KR.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

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

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

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UH (powierzchnia 1,1202 ha): teren usług handlu.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,4;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 15 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację parkingów wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
 - a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

a) z publicznej drogi gminnej ul. płk. Witolda Pileckiego, oznaczonej symbolem 8KD,

b) z ul. Kolonia (poza granicami opracowania planu),

c) z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR.

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

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-KOG (powierzchnia 0,5887 ha): teren usług nieuciążliwych i/lub garaży.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25%;

4) parametry zabudowy:

a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 15 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej 4 m, 1 kondygnacja nadziemna,

d) dopuszcza się podpiwniczenia,

e) konstrukcja garaży murowana, zabudowa realizowana w formie zwartej;

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

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

b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

a) z ul. Kolonia (poza granicami opracowania planu),

b) z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR;

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

4. W przypadku realizacji zabudowy garażowej należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej od strony kwartałów 9KR i 4U. Dopuszcza się również osłonięcie elewacji garaży w formie zielonej ściany.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U (powierzchnia 3,0143 ha): teren usług.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 45%;

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

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) parametry zabudowy:

- a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 15 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację parkingów wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- a) materiały: dachówka, blacha, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Kolonia (poza granicami opracowania planu);
 - 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4 i 5.
4. Zezwala się na lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.
5. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną bez możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkalnej.
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5Z-U (powierzchnia 0,5746 ha): teren zieleni i/lub usług.

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

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

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

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

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

- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe; nie dotyczy ogrodzeń urządzeń i obiektów sportowych;
- 3) 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);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.
6. W granicach terenu występują użytki cenne przyrodniczo, wskazane do ochrony zgodnie z § 5 ust. 8.
7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6Z (powierzchnia 2,2315 ha): teren zieleni.

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

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

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji. Dostępność drogowa z ul. gen. Fieldorfa „Nila” (poza granicami opracowania planu).

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe; nie dotyczy ogrodzeń urządzeń i obiektów sportowych.

5. Od strony drogi krajowej Trasy Niepodległości należy zrealizować system ochrony przed ponadnormatywnym hałasem drogowym w formie budowli ziemnych obsadzonych zielenią izolacyjną. Wały ziemne należy kształtować w taki sposób, by ich korona była położona na wysokości co najmniej 4 m nad poziomem przyległej drogi krajowej nr 16 (poza granicami opracowania).

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

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

8. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7ZN (powierzchnia 0,3058 ha): teren zieleni naturalnej.

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

- 1) zieleni;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) zbiorników retencyjnych;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Istniejący na terenie naturalny zbiornik wodny należy zachować.

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

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KD (powierzchnia 0,5801 ha): teren komunikacji drogowej publicznej (ul. płk. Witolda Pileckiego).

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

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

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

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 24 m.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

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

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KR (powierzchnia 1,2895 ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

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

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

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) 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);
- 4) zaleca się izolację ciągów komunikacyjnych pasami zieleni;

5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10IE (powierzchnia 0,0100 ha): teren elektroenergetyki.

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

§ 25. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11IK (powierzchnia 0,1035 ha): teren kanalizacji.

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

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

1. 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 - Pileckiego”

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 29 maja 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, z terminem składania uwag do 14 lipca 2023 roku - wniesiono uwagi jak niżej,
- od 29 stycznia 2024 roku do 1 marca 2024 roku, z terminem składania uwag do 15 marca 2024 roku – uwag nie wniesiono.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	7.07.2023 r.	Developer Wasilewski ul. Sikorskiego 19 B 19-300 Elk	1.1 Wniosek o wykreślenie zapisu górnej linii oraz o umożliwienie lokalizowania, jako zabezpieczenie uzupełniające ekranów akustycznych (oprócz budowy i zachowania wału ziemnego jako zapory akustycznej.	teren 5Z	§2.4 .nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, obiektów małej architektury, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 16 (docelowo S16) w granicach terenów 4U, 5Z i 9IK dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem górnej linii wału ziemnego, stanowiącego ochronę przed hałasem.		X			Uwaga nieuwzględniona, definicja użyta w planie miejscowym została wypracowana w porozumieniu z GDDKiA(O.O.L.Z-3.438.20.2023.BS z dn. 11 maja 2023r.). Ponadto, analiza akustyczna sporządzona na potrzeby projektowanego osiedla budynków wielorodzinnych, która również była opiniowana przez GDDKiA, obejmuje wyłącznie wały ziemne.
			1.2 Wniosek o dodanie wyjątku dotyczącego obszaru 5Z, który dopuszczałby lokalizację obiektów małej, sezonowej gastronomii lub obiektów służących planowanym na tym terenie form rekreacji. Należy rozpatrywać z korektą dot. §19.2.	teren 5Z	§4.2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów. §19. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5Z (powierzchnia ... ha): teren zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: 1) zieleni urządzonej, 2) obiektów stanowiących elementy ochrony akustycznej, takich jak wały ziemne, 3) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, 4) obiektów małej architektury, 5) zbiorników retencyjnych, 6) wiat rekreacyjnych, 7) parkingów rowerowych,	X				Uwaga uwzględniona. Zdaniem Wydziału możliwe jest wprowadzenie do ustaleń planu obiektów usługowych, wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym przede wszystkim ustawy prawo budowlane, w zakresie parametrów i odległości.
			1.3 Zapis ten pośrednio zabrania wycinki drzew i krzewów. Na obszarze planu znajdują się wyłącznie niewielkie „samosiejki” i krzewy. Z czasem mogą stać się dużymi drzewami i zespołami zieleni, które wskutek braku możliwości ich usunięcia uniemożliwią inwestycję. Biorąc pod uwagę ich niską wartość dla środowiska, kultury i historii proszę o zmianę ww. zapisu, umożliwiając wycinkę, przy czym dla drzew powyżej obwodu 50 cm oraz krzewów rosnących w skupisku, o pow. powyżej 25m², dokonując w zamian odpowiednich nasadzeń.	teren 1MW-U	§5.3. 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.		X			Uwaga nieuwzględniona, definicja użyta w planie miejscowym została wypracowana w porozumieniu z organami ochrony środowiska i obowiązuje we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Ponadto plan dopuszcza odstępstwo w uzasadnionych przypadkach.
			1.4 Wniosek o umożliwienie wliczenia do bilansu miejsc postojowych, miejsc zlokalizowanych na innych terenach, w szczególności na terenie 6KDL. Wliczenie parkingów przy drodze 6KDL do bilansu przyległej zabudowy mieszkaniowej spowoduje zwolnienie przestrzeni na działkach budowlanych i zagospodarowanie jej zielonymi obszarami rekreacyjnymi oraz spacerowymi i placami zabaw. Sugestia wykreślenie zapisu „na którym realizowana jest inwestycja”.	teren 1MW-U teren 6KDL	§9.5 .W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.		X			Uwaga nieuwzględniona. Prezydent postanowił zmienić kategorię drogi KDL na KR.
			1.5 Wniosek o uznanie, jako rozwiązania zamiennego dla parkingów w zieleni zlokalizowanych wzdłuż utwardzonych dróg, budowy zbiornika retencyjnego na terenie 5Z i umożliwienie budowy ich jako powierzchni utwardzonej, ścieki deszczowe odprowadzając do ww. zbiornika retencyjnego.	teren 5Z	§19.1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5Z (powierzchnia ... ha): teren zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: 1) zieleni urządzonej, 2) obiektów stanowiących elementy ochrony akustycznej, takich jak wały ziemne, 3) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, 4) obiektów małej architektury, 5) zbiorników retencyjnych, 6) wiat rekreacyjnych, 7) parkingów rowerowych,		X			Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ plan nakazuje realizację parkingów w zieleni, w tym także w pasach dróg publicznych. Nie ma możliwości rozwiązań zamiennych. Zastosowane przepisy mają na celu przede wszystkim odprowadzenie nadmiaru wód bezpośrednio do gruntu

			1.6 Wniosek o dopuszczenie pokryć blaszanych różnego rodzaju: blachy lub blachy dachowej, zamiast blachodachówki.	teren 1MW-U teren 2UH	1MW-U 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: a) materiały: dachówka, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, membrany, b) kolorystyka: odcienie brązu lub szarości, c) dla dachów płaskich nie ustala się, 2UH 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połąci dachowych do 30°, a) materiały: dachówka, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe, membrany, b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub grafitowego, c) dla dachów płaskich nie ustala się,	X					Uwaga uwzględniona.
			1.7 Wniosek o zastąpienie sformułowania „stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu)” na „stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub brązu)”.	teren 1MW-U	§15.2. 7) W elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu), nie dotyczy dominant urbanistycznych i architektonicznych	X					Uwaga uwzględniona.
			1.8 Wniosek o dopuszczenie niewielkich usług typu mała gastronomia (obiekty tymczasowe, jak niewielkie kioski uliczne lub (i) gastronomiczne, obiekty kontenerowe, powłoki namiotowe, urządzenia rozrywkowe itd.)	teren 5Z	§4.2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.	X					Uwaga uwzględniona. Zdaniem Wydziału możliwe jest wprowadzenie do ustaleń planu obiektów usługowych, wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym przede wszystkim ustawy prawo budowlane, w zakresie parametrów i odległości.
			1.9 Wniosek o zaliczenie miejsc postojowych projektowanych na terenie 6KDL do bilansu miejsc postojowych terenów sąsiednich, do których inwestor posiada tytuł prawny. Proszę rozpatrywać z par. 9, ust. 5.	teren 6KDL	§9.5 . W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.		X				Uwaga nieuwzględniona. Prezydent postanowił zmienić kategorię drogi KDL na KR.
2.	14.07.2023 r.	Developer Wasilewski ul. Sikorskiego 19 B 19-300 Elk	2.1 Wniosek o zmianę definicji na brzmienie: parking o nawierzchni ażurowej - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych.	teren 1MW-U teren 2UH	§2.11 parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;		X				Uwaga nieuwzględniona, definicja użyta w planie miejscowym została wypracowana w porozumieniu z organami uzgadniającymi i obowiązuje we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Parking w zieleni ma przede wszystkim na celu odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu oraz stworzenie dodatkowych terenów zielonych wykorzystywanych na cele komunikacyjne.
			2.2 Wniosek o dokonanie zmian w ustaleniach §9.4.5) „Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych o nawierzchni ażurowej wzmocnionej pod warunkiem braku wymaganych oczyszczzeń wód opadowych z ich zlewni w ilości dozwolonej przepisami odrębnymi. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt . 3)”	teren 1MW-U teren 2UH	§9.4. W przypadku realizacji nowej zabudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m2 powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe; 2) dla zabudowy usługowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe; 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) – 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek; 4) w kwartałach oznaczonych symbolem MW-U minimum 40% miejsc parkingowych należy lokalizować w kondygnacji podziemnej, 5) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 3).		X				Uwaga nieuwzględniona, definicja użyta w planie miejscowym została wypracowana w porozumieniu z organami uzgadniającymi i obowiązuje we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Parking w zieleni ma przede wszystkim na celu odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu oraz stworzenie dodatkowych terenów zielonych wykorzystywanych na cele komunikacyjne.
3.	14.07.2023 r.	Współwłaściciel nieruchomości nr 2915	3.1 Wniosek o dopuszczenie nawierzchni uszczelnionych. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W kwartale 2UH dopuszcza się stosowanie nawierzchni uszczelnionych, np. w technologii polbruk lub wylewanych	teren 2UH	§2.11. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;		X				Uwaga nieuwzględniona, definicja użyta w planie miejscowym została wypracowana w porozumieniu z organami uzgadniającymi i obowiązuje we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Parking w zieleni ma przede wszystkim na celu odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu oraz stworzenie dodatkowych terenów zielonych wykorzystywanych na cele komunikacyjne.
			3.2 Wniosek o ujęcie w bilansie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach sąsiednich, w szczególności na terenie 6KDL. Takie rozwiązanie umożliwi zagospodarowanie działki budowlanej w sposób przystępniejszy, wygodniejszy. Umożliwi urządzenie większej ilości terenów zielonych.	teren 2UH	§9.5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.		X				Uwaga nieuwzględniona. Zapisy w planie zostały wypracowane w porozumieniu z organami uzgadniającymi oraz Wydziałem Mienia Komunalnego i obowiązują we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Inwestor powinien być zobligowany do realizacji miejsc postojowych jak najbliższej obiektu handlowo-usługowego, a obsługa klientów powinna odbywać się z parkingu wewnętrznego z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
			3.3 Wniosek o uszczegółowienie ustaleń §.16.4 1) w sposób jak niżej: „- z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6KDL – z zachowaniem istniejących/projektowanych zjazdów”.	teren 2UH	§.16.4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: 1) dostępność drogowa: - z publicznej drogi gminnej ul. płk. Witolda Pileckiego, oznaczonej symbolem 7KDZ, - z ul. Kolonia (poza granicami opracowania niniejszego planu), - z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6KDL. 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.		X				Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja zjazdów nie należy do materii planów.

			3.4 W związku z uwagą wniesioną do §9.5 wnioskuję o zgodę na ujęcie w bilansie, miejsc postojowych zaprojektowanych na terenie 6KDL.	teren 2UH teren 6KDL	§9.5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny. §20. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDL - (powierzchnia ... ha): teren drogi lokalnej (droga publiczna). 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie: 1) jezdni o szerokości min. 6 m, 2) chodników, 3) ścieżek rowerowych, 4) miejsc parkingowych, 5) zatok postojowych i wiat przystankowych.		X			Uwaga nieuwzględniona. Zapisy w planie zostały wypracowane w porozumieniu z organami uzgadniającymi oraz Wydziałem Mienia Komunalnego i obowiązują we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Inwestor powinien być zobligowany do realizacji miejsc postojowych jak najbliższej obiektu handlowo-usługowego, a obsługa klientów powinna odbywać się z parkingu wewnętrznego z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
4.	14.07.2023 r.	Współwłaściciel nieruchomości nr 2915	4.1 Wniosek o dopuszczenie nawierzchni uszczelnionych. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W kwartale 2UH dopuszcza się stosowanie nawierzchni uszczelnionych, np. w technologii polbruk lub wylewanych	teren 2UH	§2.11. parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;		X			Uwaga nieuwzględniona, definicja użyta w planie miejscowym została wypracowana w porozumieniu z organami uzgadniającymi i obowiązuje we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Parking w zieleni ma przede wszystkim na celu odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu oraz stworzenie dodatkowych terenów zielonych wykorzystywanych na cele komunikacyjne.
			4.2 Wniosek o ujęcie w bilansie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach sąsiednich, w szczegółności na terenie 6KDL. Takie rozwiązanie umożliwi zagospodarowanie działki budowlanej w sposób przystępniejszy, wygodniejszy. Umożliwi urządzenie większej ilości terenów zielonych.	teren 2UH	§9.5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.		X			Uwaga nieuwzględniona. Zapisy w planie zostały wypracowane w porozumieniu z organami uzgadniającymi oraz Wydziałem Mienia Komunalnego i obowiązują we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Inwestor powinien być zobligowany do realizacji miejsc postojowych jak najbliższej obiektu handlowo-usługowego, a obsługa klientów powinna odbywać się z parkingu wewnętrznego z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
			4.3 Wniosek o uszczegółowienie ustaleń §.16.4 1) w sposób jak niżej: „- z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6KDL – z zachowaniem istniejących/projektowanych zjazdów”.	teren 2UH	§.16.4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: 1) dostępność drogowa: - z publicznej drogi gminnej ul. plk. Witolda Pileckiego, oznaczonej symbolem 7KDZ, - z ul. Kolonia (poza granicami opracowania niniejszego planu), - z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6KDL. 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.		X			Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja zjazdów nie należy do materii planów.
			4.4 W związku z uwagą wniesioną do §9.5 wnioskuję o zgodę na ujęcie w bilansie, miejsc postojowych zaprojektowanych na terenie 6KDL.	teren 2UH teren 6KDL	§20. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDL - (powierzchnia ... ha): teren drogi lokalnej (droga publiczna). 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie: 1) jezdni o szerokości min. 6 m, 2) chodników, 3) ścieżek rowerowych, 4) miejsc parkingowych, 5) zatok postojowych i wiat przystankowych §9.5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.		X			Uwaga nieuwzględniona. Zapisy w planie zostały wypracowane w porozumieniu z organami uzgadniającymi oraz Wydziałem Mienia Komunalnego i obowiązują we wszystkich opracowywanych i uchwalonych planach miejscowych. Inwestor powinien być zobligowany do realizacji miejsc postojowych jak najbliższej obiektu handlowo-usługowego, a obsługa klientów powinna odbywać się z parkingu wewnętrznego z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

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 „Ełk – Pileckiego”

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 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