



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 marca 2018 r.

Poz. 1164

UCHWAŁA NR XL.399.18 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna IV”

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm), w związku z uchwałą nr XLVII.442.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Ełk – Obwodnica Północna IV”, uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Obwodnica Północna IV”, dla obszaru o powierzchni całkowitej 6,59 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna IV”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XLVII.442.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna IV”.

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

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

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

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°,
2. **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu,
3. **kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku:
 - 1) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
 - 2) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza,
4. **kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść,
5. **kiosk handlowy** – należy przez to rozumieć obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o wiodącej funkcji handlowej, przy czym funkcja handlowa winna ograniczać się do sprzedaży towarów typu: prasa, bilety komunikacji miejskiej uzupełnionych ewentualnie produktami spożywczymi z zakresu napojów, słodyczy i podstawowej chemii gospodarczej,
6. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych,
7. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
8. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku, nie dotyczy ona balkonów, gzymsów, okapów, wiatrołapów, wykuszy i daszków wysuniętych mniej niż 0,5 m oraz wiat, linia ta nie obowiązuje także dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
9. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,
10. **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia całkowita pomieszczeń o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej,
11. **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita pomieszczeń o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej,
12. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy,

13. **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

14. **obiekty usługowe** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²;

15. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

16. **wiata** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

17. **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2. **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
3. **UMW** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
4. **MWU (KS)** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tymczasowy sposób zagospodarowania: zabudowa garażowa,
5. **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
6. **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
7. **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy 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 oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

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

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami MWU, UMW i MNU.

4. W odniesieniu do istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych, niż określona w ustaleniach szczegółowych planu dla danego terenu, dopuszcza się remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy.

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- b) zakazuje się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego;
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) 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;
- 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.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości 60 m od okien budynków mieszkalnych;
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach;
- d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem terenów MWU;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) W zagospodarowaniu terenów MWU uwzględnić zieleń i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 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 punkcie 1), wynosi 200 m².

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

1. W wyznaczonych na rysunku planu granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, wydane przez właściwy organ.

2. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przeznaczenia terenów oznaczone symbolami: MNU, MWU, UMW zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ze względu na położenie tych obszarów w sąsiedztwie dróg mogą one być narażone na ponadnormatywny hałas, w związku z czym:

- 1) w obrębie kwartałów przylegających do dróg klasy „L” zaleca się od strony tych dróg lokalizować elementy redukujące hałas, takie jak np. żywopłoty, zakrzewienia lub gęste szpalery niskich drzew,

2) w obrębie kwartałów przylegających do drogi klasy „Z” (ul. Kolonia poza granicami opracowania niniejszego planu) należy od strony tej drogi zlokalizować elementy redukujące hałas, takie jak np. żywopłoty, zakrzewienia lub gęste szpalery niskich drzew.

3. Istniejące pojedyncze 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 do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska 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 spełniającej standardy jakości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

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

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

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

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – 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 z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenu objętego opracowaniem planu nie ustala się zasad podziału nieruchomości.

2. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 10 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) ulice klasy lokalnej: 5KDL, 6KDL;
- 2) ulica klasy dojazdowej 7KDD;
- 3) ulica klasy zbiorczej 8KDZ, będąca częścią pasa drogowego ul. Kolonia, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu.

2. Ulice 5KDL, 6KDL i 7KDD pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszojezdnych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 4) minimum 1 miejsce postojowe, o którym mowa w pkt. 2) - 3), powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

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

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.

2. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

3. Na terenie objętym planem istnieje możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, z wyjątkiem kwartału 1MNU, gdzie jako rozwiązanie tymczasowe dopuszczone są indywidualne ujęcia wody do czasu wybudowania sieci wodociągowej.
- 2) ustala się, że 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) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu z wyjątkiem kwartału 1MNU, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk* (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji.
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych;
- 3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej (w oparciu o kanały deszczowe istniejące lub projektowane w ulicach Kolonia, pułkownika Witolda Pileckiego oraz drogi oznaczonej symbolem 5KDL);
- 2) do czasu podłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej, na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy odprowadzać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
- 5) w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej sieci średniego napięcia 15kV wyznacza się strefę oddziaływania o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, obowiązującą do czasu przebudowy przedmiotowej sieci.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicy Kolonia poza obszarem opracowania niniejszego planu;
- 2) rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lokalizowanymi na dachach budynków. Urządzenia lokalizowane na dachach symetrycznych nie mogą przekraczać maksymalnej wysokości budynków.

11. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- 3) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej,
- 4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

12. 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.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

2. Kwartał 4MWU(KS) przeznaczona się docelowo pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, z tymczasowym sposobem zagospodarowania pod zabudowę garażową. Dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej na okres maksymalnie 7 lat od daty wejścia w życie niniejszego planu miejscowego.

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

§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na obszarze niniejszego planu nie występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU (powierzchnia 0,6347 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30% dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i z usługami,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 1,2,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych,
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa: maksymalna wysokość zabudowy 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - gospodarcza i garażowa: maksymalna wysokość zabudowy 6 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze),
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 6) dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 7) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskie,
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,

- b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
- 9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 5KDL lub dojazdowej 7KDD,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust 4 i 5.

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

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MWU (powierzchnia 2,9405 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 2,5,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- 4) gabaryty budynków:
- a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 18 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub w kondygnacjach podziemnych,
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej,
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 8) dopuszcza się lokalizację wiat wyłącznie na potrzeby gospodarki odpadami,
- 9) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
- b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego, grafitowego,
- c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystykę elewacji obiektów budowlanych należy nawiązać do istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów.
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) dla istniejących obiektów budowlanych – budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, niezwiązanych z przeznaczeniem terenu zezwala się na: rozbiórkę, remont, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 5KDL,

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 3UMW (powierzchnia 0,9058 ha): zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe).

2) Przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne.

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

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%,

2) Wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 1,6,

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,

4) gabaryty budynków:

a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) w budynkach usługowych z lokalami mieszkalnymi dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią usługową a mieszkalną,

6) adaptuje się istniejącą zabudowę,

7) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych,

8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,

9) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci do 70°,

10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,

b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,

12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. **Zasady kształtowania systemów komunikacji:**

1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 5KDL lub z ul. Kolonia, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,

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

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

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MWU(KS): (powierzchnia 0,4612 ha) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tymczasowy sposób zagospodarowania: zabudowa garażowa.

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej na okres maksymalnie 7 lat od daty wejścia w życie niniejszego planu miejscowego.

2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy tymczasowej – garażowej:**

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,4,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 3 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) zabudowa zwarta,
 - c) konstrukcja garaży murowana,
- 5) dopuszcza się lokalizację wiat wyłącznie na potrzeby gospodarki odpadami,
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 20°,
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: papa, blacha, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego, czerwonego lub brązowego,
- 8) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
- 9) przy granicach działki od strony kwartałów 1MNU, 5KDL, 7KDD i 8KDZ należy zlokalizować pas izolacyjny zieleni wysokiej,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych :

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 2,0,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- 4) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 15 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub w kondygnacjach podziemnych,
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej,
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 8) dopuszcza się lokalizację wiat wyłącznie na potrzeby gospodarki odpadami,
- 9) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego, grafitowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 11) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystykę elewacji obiektów budowlanych należy nawiązać do istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów.

12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 5KDL lub drogi publicznej dojazdowej 7KDD,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z § 9, ust 4 i 5.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

**§ 18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL (powierzchnia 1,1319 ha):
droga publiczna klasy lokalnej.**

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

- 1) jezdni o szerokości min. 7 m,
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych,
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych,
- 6) kiosków handlowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 25 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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 niepełnosprawnym,
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

**§ 19. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDL (powierzchnia 0,3480 ha):
droga publiczna klasy lokalnej.**

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,
- 6) kiosków handlowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 25 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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 niepełnosprawnym,

- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

**§ 20. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDD (powierzchnia 0,1380 ha):
droga publiczna klasy dojazdowej.**

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

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m,
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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 niepełnosprawnym,
- 2) ujednoczenie 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).

6. Lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

**§ 21. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDZ (powierzchnia 0,0289 ha):
droga publiczna klasy zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego ul. Kolonia, położonej poza granicami opracowania).**

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

- 1) chodników,
- 2) zatok i wiat przystankowych,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 4 metry, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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 niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie 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);

6. Lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 22. 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
1MNU	30
2MWU	30
3UMW	30
4MWU (KS)	30
5KDL, 6KDL	0,1
7KDD	0,1
8KDZ	0,1

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Obwodnica Północna”, uchwalonego uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 153 poz. 2347 z dnia 18 października 2011 roku; „Ełk – Obwodnica Północna II”, uchwalonego uchwałą nr XLII.407.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 5 czerwca 2014 r., poz. 2105.

2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

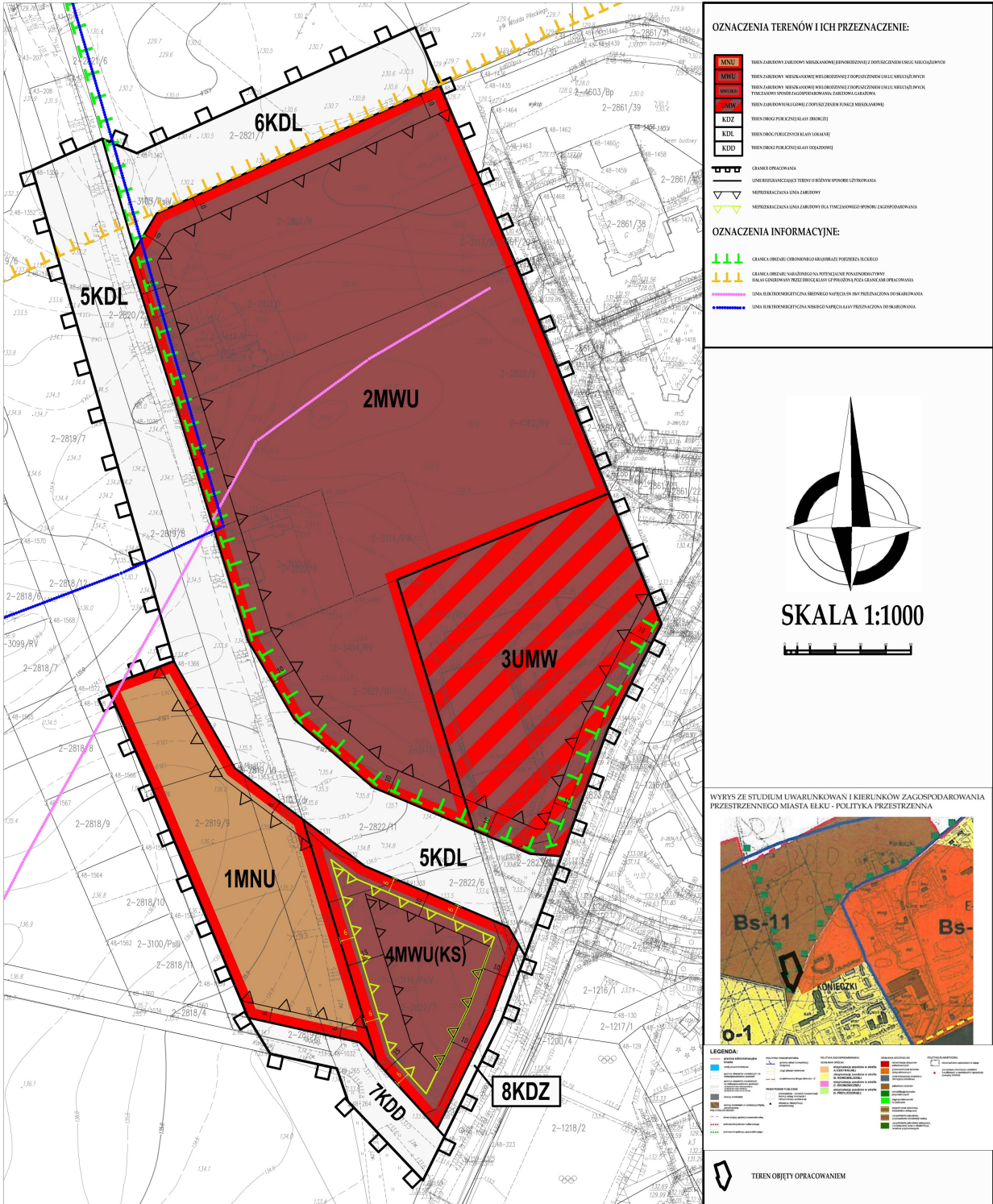
Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Dariusz Wasilewski



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANY "EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA IV"

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL.399.18
RADY MIASTA EŁKU
Z DNIA 25 stycznia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL.399.18
Rady Miasta Ełku
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna IV”.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Ełku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna IV”.

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Obwodnica Północna IV”, stwierdza się, że do projektu planu, wyłożonego:

- 1) w terminie od **29.03.2016 r.** do **28.04.2016 r.** do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do 13.05.2016 r.,
- 2) w terminie od **12.10.2016 r.** do **14.11.2016 r.** do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do 29.11.2016 r.,
- 3) w terminie od **16.06.2017 r.** do **17.07.2017 r.** do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do 31.07.2017 r., w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ELK – OBWODNICA PÓLNOĆNA IV”, WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 29.03.2016R. DO 28.04.2016R.**

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.	12.05.2016	* DEVELOPER WASILEWSKI oraz * Pan Karol Awin	1. Prośba o korektę zapisów dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy, poprzez dopuszczenie przekroczenia linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: balkony, gzymsy, okapy, wiatrolapy oraz wolnostojące wiaty śmietnikowe.	Cały obszar objęty opracowaniem	Linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego	X		-	-	Uwzględniono prośbę i zaakceptowano taką propozycję definicji linii zabudowy. Przed linią zabudowy mogą być usytuowane elementy architektoniczne o wysięgu nie większym niż 0,5 m.
			2. Prośba o zmodyfikowanie definicji „wiaty”. Jej obecne brzmienie to: budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych; Chodzi o likwidację zapisu „z lekkimi ścianami”, ponieważ wykonanie wiaty śmietnikowej z lekką osłoną spowoduje uszkodzenie tych osłon kontenerami. Planuje się wykonanie osłon w sposób tradycyjny (muruwany lub wylewany z betonu) na wysokości przesłaniania kontenerów na śmieci.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	Wiata- budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych	X		-	-	Po wizji lokalnej która odbyła się 3 czerwca 2016 roku oraz omówieniu tematu, stwierdzono, że zaproponowane przez developera wiaty z osłonami murowanymi lub wylewanymi z betonu, komponują się z otoczeniem, w związku z czym zostają dopuszczone do realizacji.
			3. Usunięcie zapisu dotyczącego zakazu stosowania ogrodzeń w kwartale MWU.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	W granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem terenów MWU;		X		X	Zasadnym jest, aby na terenach osiedli mieszkalnych, pozostało jak najwięcej otwartej przestrzeni. Ogrodzenia utrudniają zarówno

										komunikację jak i stanowią barierę w przypadku sprawnej interwencji służb gaśniczych, pogotowia czy też policji.
			4. Dopuszczenie wykonania fragmentów ogrodzenia w formie muru pełnego w bezpośrednim sąsiedztwie bramy wjazdowej, na odcinku nie dłuższym jak po 4 m z każdej strony.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	W granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych.		X		X	Prośba nie uwzględniona, gdyż w kwartałach MWU nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń.
			5. Place zabaw dla dzieci wydzielić zgodnie ze wskaźnikiem powierzchniowym 2m ² /mieszkanie, lecz nie mniej jak 200 m ² , dotyczy to również realizacji wielu budynków.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	1) W zagospodarowaniu terenów MWU uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni minimalnej, wynoszącej 200 m ² na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług. 2) Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług pod warunkiem zachowania parametrów określonych w pkt 1).	X		-	-	Uwagę uwzględniono, place zabaw przy tak rozwojowym osiedlu są niezbędnym elementem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.
			6. Należy usunąć zapis o wymaganych zakrzewieniach i nasadzeniach gęstych szpalerów drzew od strony drogi klasy „L”. Zdaniem developera proponowany w projekcie planu zapis w praktyce nie będzie miał żadnego znaczenia na zmniejszenie hałasu, a może ograniczyć możliwość ochrony ppoż budynków z drogi publicznej. Pomiędzy droga pożarowa a budynkiem nie mogą znajdować się żadne stałe elementy zagospodarowania ani drzewa czy krzewy o wysokości powyżej 3 m.	Tereny graniczące z terenami dróg publicznych klasy lokalnej i zbiorczej: „L” i „Z”.	W obrębie kwartałów przylegających do dróg klasy „L” zaleca się od strony tych dróg lokalizować elementy redukujące hałas, takie jak np. żywopłoty, zakrzewienia lub gęste szpalery niskich drzew.		X		X	Uwagi nie uwzględniono, gdyż zieleni zlokalizowana w pobliżu pasów drogowych odbija, rozprasza i pochłania fale dźwiękowe. Wpływa na jakość powietrza, pochłania niektóre zanieczyszczenia gazowe, dodatkowo ma działanie zdrowotne jak i podnosi walory estetyczne otoczenia.

			7. Uwzględnić wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% dla budynków mieszkalnych oraz dodatkowo 20% dla podziemnych hal garażowych zlokalizowanych poza obrysem budynków mieszkalnych.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	Wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%.		X (w części)		X (w części)	Uwagę w części uwzględniono, dopuszczając wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%.
			8. Uwzględnić wskaźnik intensywności zabudowy do 1, 7 ze względu na podziemne hale garażowe.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	Wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 1,5.	X		-	-	Uwagę uwzględniono, dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5.
			9. Prośba o dopuszczenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych; wysokość budynków wyniesie do 18,5 m.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	Wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 15 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych		X	-	-	Uwaga nie rozpatrywana przez Radę Miasta ponieważ została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Ełku przy kolejnym wyłożeniu planu.
			10. Prośba o zmianę zapisu dotyczącego kolorystyki elewacji z „dopuszcza się wyłącznie” na „zaleca się” stosowanie kolorystyki pastelowej. Dopuszczyć stosowanie kolorystyki zbliżonej do istniejących budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na działkach sąsiednich od dzielonych drogami wewnętrznymi.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów.	X		-	-	Uwaga uwzględniona, dopuszcza się stosowanie kolorów innych niż wyłącznie pastelowe.
			11. Propozycja przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy bliżej granicy pasa drogowego jak dla drogi 7KDL, to jest 6 m. Wprowadzenie takiej zmiany może umożliwić ochronę budynku z drogi 6KDL będącej fragmentem układu dróg pożarowych. Drogi pożarowe powinny przebiegać wzdłuż budynku w odległości od 5 m do 15 m od chronionego budynku.	Teren oznaczony symbolem 3MWU Obecnie 2MWU	Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu		X		X	Nie uwzględniono. Wyznaczona obecnie odległość 10 m stanowi odpowiedni kompromis porządkujący obowiązujące obecnie linie zabudowy. Takie odsunięcie zabudowy od drogi, będzie rezerwą na umieszczenie tam np. zieleni izolacyjnej czy innych elementów służących obsłudze osiedla.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ELK – OBWODNICA PÓLNOCNA IV”, WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 12.10.2016R. DO 14.11.2016R.**

1.	29.11.2016	* DEVELOPER WASILEWSKI	1. Prośba o dopuszczenie wysokości zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość zabudowy 18 m.	Teren oznaczony symbolem 3 MWU Obecnie 2MWU	Wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 15 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych	X	-	-	Dopuszczalna wysokość zabudowy w kwartale 3 MWU to 5 kondygnacji nadziemnych o maksymalnej wysokości wynoszącej 18 m. W związku z tym, iż istniejąca w sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna kształtuje się na poziomie 5 kondygnacji nadziemnych, w myśl zasady zachowania zrównoważonego ładu przestrzennego, celem jest by cały kwartał zabudowy MWU posiadał jednakowe lub jak najbardziej do siebie zbliżone parametry.
			2. Prośba o zmianę w treści planu w obszarze urbanistycznym 1 MN w następujący sposób: - w zakresie przeznaczenia terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W ustaleniach szczegółowych określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego terenu: - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 18 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych; - wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40%; - wskaźnik intensywności zabudowy – do 2,5; - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%; - geometria dachów – dachy płaskie.	Teren oznaczony symbolem 1 MN Obecnie 2MWU	1 MN to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 5% do 30%; 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,2; 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%; 4) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych. 5) a) wysokość zabudowy: - mieszkalna: maksymalna wysokość zabudowy 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), - gospodarcza i garażowa: maksymalna wysokość zabudowy 6 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków; 6) dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji	X	-	-	

					nadziemnej; 7) geometria dachów: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°, b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskie.					
2.	29.11.2016	* Pan Karol Awin	3. Prośba o dokonanie zmian w treści planu w następujący sposób: - w zakresie przeznaczenia terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W ustaleniach szczegółowych określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego terenu: - wysokość zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 18 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych; - wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40%; - wskaźnik intensywności zabudowy – do 2,5; - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%; - geometria dachów – dachy płaskie.	Teren oznaczony symbolem 3 MWU 4 UMW Obecnie 2MWU 3UMW	3 MWU zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%; 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 2,5; 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%; 4) gabaryty budynków: a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 15 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków; 5) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub w kondygnacjach podziemnych; 6) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej; 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych, 8) dopuszcza się lokalizację wiat wyłącznie na potrzeby gospodarki odpadami; 9) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°; 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, b) kolorystyka:	X		-	-	

					<p>naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego, grafitowego,</p> <p>c) dla dachów płaskich nie ustala się.</p> <p>4 UMW to zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe), Przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne.</p> <p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%; 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 1,5; 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%; 4) gabaryty budynków: a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków; 5) w budynkach usługowych z lokalami mieszkalnymi dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią usługową a mieszkalną; 6) adaptuje się istniejącą zabudowę; 7) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych; 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych; 9) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci do 70°; 10) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, c) dla dachów płaskich nie ustala się.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3.	29.11.2016	* Pan Ryszard Mitros	<p>4. Prośba o zmianę w treści planu w obszarze urbanistycznym 1 MN w następujący sposób:- w zakresie przeznaczenia terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. W ustaleniach szczegółowych określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 18 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych ; - wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40%; - wskaźnik intensywności zabudowy – do 2,5; - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%; - geometria dachów – dachy płaskie; <p>- w zakresie możliwości budowy ogrodzeń nieruchomości – możliwość budowy ogrodzeń dla zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych.</p>	<p>Teren oznaczony symbolem 1MN Obecnie 2MWU</p>	1 MN to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	X		-	-		
							X		X	<p>Zakaz stosowania ogrodzeń nie dotyczy zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W aktualnym projekcie planu teren 1MN został przekształcony na 2MWU. W zakresie możliwości budowy ogrodzeń, prośby nie uwzględniono. Zasadnym jest aby na terenach osiedli mieszkalnych, pozostało jak najwięcej otwartej przestrzeni. Ogrodzenia utrudniają zarówno komunikację jak stanowią również barierę w przypadku sprawnej interwencji służb specjalistycznych.</p>	

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„ELK – OBWODNICA PÓLNOČNA IV”, WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 16.06.2017R. DO 17.07.2017R.

1.	27.06.2017	* Pan Marcin Zawistowski	1. Prośba o zmianę przeznaczenia terenu położonego w kwartale 5KS (teren zabudowy garażowej) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tymczasowy sposób zagospodarowania: zabudowa garażowa;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			2. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacji podziemnej;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 5) Dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej i/lub w kondygnacjach podziemnych;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			3. Prośba o możliwość budowy podziemnej hali garażowej;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 6) Dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			4. Prośba o możliwość realizacji dachów płaskich;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 9) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			5. Maksymalna powierzchnia zabudowy 35%;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			6. Wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 2,0;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			7. Parkowanie pojazdów – minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§9.4.2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;	X		-	-	Uwaga bezzasadna, gdyż jest zgodna z parametrami wyznaczonymi w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu.
			8. Prośba o dopuszczenie następującej wysokości zabudowy: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5, podziemnych – 1;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 4) a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 15 m, od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;		X		X	Prośba uwzględniona w części dotyczącej podpiwniczenia budynków. Odnośnie kondygnacji <i>nadziemnych</i> , prośba nie zostaje uwzględniona, gdyż zabudowa zlokalizowana po drugiej stronie drogi 5KDL wynosi:

										<p>- do 3 kondygnacji (do 12 m) dla kwartału <u>1MNU</u> w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna IV”;</p> <p>- maksymalna wysokość budynku: 8 m, dla kwartałów <u>MN</u> w planie „Ełk – Obwodnica Północna”</p> <p>W związku z tym, iż istniejąca w sąsiedztwie zabudowa kształtuje się na poziomie od 8 m do 12 m wysokości, w myśl zasady zachowania zrównoważonego ładu przestrzennego, celowym jest by cały kwartał zabudowy 4MWU(KS) posiadał jednakowe lub jak najbardziej do siebie zbliżone parametry.</p>
			9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% obszaru;	Teren oznaczony symbolem 4MWU(KS)	§17.3. 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%;		X		X	<p>Prośba nie zostaje uwzględniona, gdyż powierzchnia biologicznie czynna terenów przyległych, zlokalizowanych po drugiej stronie drogi 5KDL kształtuje się na poziomie:</p> <p>- minimum 30% dla kwartału <u>1MNU</u> w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna IV”;</p> <p>- 50% powierzchni działki dla kwartałów <u>MN</u> w obowiązującym planie „Ełk – Obwodnica Północna”.</p> <p>W żadnym z planów obowiązujących w sąsiedztwie projektu planu,</p>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL.399.18

Rady Miasta Elku

z dnia 25 stycznia 2018 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 IV”.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu: wykupu nieruchomości, budowy dróg na obszarze 5KDL, 6KDL i 7KDD, budowy sieci kanalizacyjnej, sieci deszczowej, sieci wodociągowej, a także modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Udział Miasta Elk 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.