



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 czerwca 2018 r.

Poz. 2890

UCHWAŁA NR XLV.449.18 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 29 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szafera”

Na podstawie art. 20 ust.1 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), w związku z uchwałą nr XXIV.261.16 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szafera”, **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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Szafera”, dla obszaru o powierzchni około 14,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szafera”, 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 XXIV.261.16 z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szafera”.

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

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1)-4), stanowią treść informacyjną planu.

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **dach 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,
2. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych,
3. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
4. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,
5. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy,
6. **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;
7. **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;
8. **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).
9. **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;
10. **zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2. **UMW** - teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3. **U** – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
4. **UO/US** - teren zabudowy usług oświaty i usług sportu;
5. **ZP** – teren zieleni urządzonej;
6. **ZP/KS** – teren zieleni urządzonej i obsługi komunikacji;
7. **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
8. **KS** - teren obsługi komunikacji – parkingi;
9. **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
10. **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
11. **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
12. **KP** – teren ciągu pieszego.

§ 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; U; ZP/KS i UO/US.

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

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 stosowania 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.
- g) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

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 mniejszej niż 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;

- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m, nie dotyczy to terenu oznaczonego symbolem UO/US;
- 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 i UMW uwzględnić zieleni 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. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartały oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:

- MWU i UMW do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- UO/US do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- Kwartały oznaczone symbolami U; ZP/KS; ZP; E; KS; KDZ; KDL; KDW i KP nie podlegają ochronie akustycznej.

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.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014, poz. 1446, z zm.) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

2. W obszarze objętym planem występuje obiekt architektury – budynek usługowy o wysokości 2 kondygnacji i dachu mansardowym, wpisany do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku (karta nr 199), położony przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 10 w obrębie kwartału 10U.

3. W przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

§ 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 20 lipca 2017 r. 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 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: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 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) ulice klasy zbiorczej: 24KDZ (ulica Wojska Polskiego) i 25KDZ (ulica marsz. J. Piłsudskiego),
- 2) ulica klasy lokalnej: 26KDL (ul. prof. W. Szafera),
- 3) drogi wewnętrzne: 27KDW, 28KDW,
- 4) teren ciągu pieszego 29KP.

2. Ulice 24KDZ, 25KDZ, 26KDL, 27KDW i 28KDW 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 realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla zabudowy usługowej minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla terenów 8UO/US, 7U i 10U należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) – 3) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.

5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest 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, zlokalizowanej w ulicach: Wojska Polskiego, marsz. J. Piłsudskiego oraz gen. W. Sikorskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu).
- 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, 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, zlokalizowanej w ulicach: Wojska Polskiego, marsz. J. Piłsudskiego oraz prof. W. Szafera, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 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 w ulicach: Wojska Polskiego, marsz. J. Piłsudskiego, prof. W. Szafera oraz gen. W. Sikorskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu) lub projektowane;
- 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 obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW.
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego, marsz. J. Piłsudskiego, prof. W. Szafera oraz gen. W. Sikorskiego (poza granicami 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, istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego, marsz. J. Piłsudskiego, prof. W. Szafera oraz gen. W. Sikorskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu);
- 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z wykorzystaniem jako czynników grzewczych energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lokalizowanej na dachach budynków. W przypadku dachów symetrycznych ww. instalacje nie mogą wykraczać ponad kalenicę budynku;
- 5) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW.

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

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

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

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWU i 2MWU** (powierzchnie odpowiednio 2,23 ha i 3,1303 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,8,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 4) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 17 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej,
- 6) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 8) 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,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się, w tym wolno stojące kioski handlowe oraz kompleks garażowy bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy,
- 11) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – kwartał 1MWU: z drogi publicznej zbiorczej 24KDZ (ul. Wojska Polskiego) lub z ul. gen. W Sikorskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu), kwartał 2MWU: z drogi publicznej zbiorczej 25KDZ (ul. marsz. J. Piłsudskiego), z ul. gen. W. Sikorskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu) lub drogi wewnętrznej 28KDW,
- 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 **3MWU** (powierzchnia 0,7486 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,8,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- 4) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 17 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,

- b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) 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,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się, w tym wolno stojące kioski handlowe bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy,
- 10) dopuszcza się lokalizację usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 25KDZ (ul. marsz. J. Piłsudskiego) lub drogi wewnętrznej 28KDW,
- 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 **4MWU** (powierzchnia 0,6883 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 2,1,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- 4) gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 20 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 60°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) 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,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się,
- 10) dopuszcza się lokalizację usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 24KDZ (ul. Wojska Polskiego) lub drogi publicznej lokalnej 26KDL (ul. prof. W. Szafera),
- 2) w bryle budynku nr 62a przy ul. Wojska Polskiego znajduje się przejazd bramowy, który stanowi część ciągu drogi publicznej ul. prof. W. Szafera (teren 26KDL), łączącego tę ulicę z ulicą Wojska Polskiego (teren 24KDZ),
- 3) 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 **5MWU** (powierzchnia 0,4016 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 3,9,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- 4) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 38 m, do 12 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: nie ustala się,
- 7) 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,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) dopuszcza się lokalizację usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 10) istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 26KDL (ul. prof. W. Szafera) oraz z drogi wewnętrznej 27KDW,2
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6UMW** (powierzchnia 0,3417 ha): teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 10% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,8,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- 4) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej: 17 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,

- b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 60°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) istniejące budynki garażowe, gospodarcze i magazynowe mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
- 8) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 24KDZ (ul. Wojska Polskiego),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7U i 10U** (powierzchnie odpowiednio 0,4264 ha i 0,1439 ha): teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) gabaryty budynków:
 - a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 14m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 25KDZ (ul. marsz. J. Piłsudskiego),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UO/US** (powierzchnia 1,2438 ha): teren zabudowy usług oświaty i usług sportu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) parametry zabudowy:

- a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 12 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego, czerwonego lub brązowego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 26KDL (ul. prof. W. Szafera),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U** (powierzchnia 0,0733 ha): teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) parametry zabudowy:

- a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 10 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 70°,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka,
- b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 26KDL (ul. prof. W. Szafera),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

§ 22. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11ZP, 12ZP i 13ZP** (powierzchnie odpowiednio 0,2399 ha, 0,202 ha i 0,1657 ha): zieleń urządzona.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: zieleni urządzonej, ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury, parkingów rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 3) 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);
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 13ZP lub jego części łącznie z terenem 10U jako uzupełnienie funkcji usługowej;
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14ZP/KS** (powierzchnia 0,3228 ha): zieleni urządzona i teren obsługi komunikacji.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: zieleni urządzonej, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-jezdnych lub pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, (takich jak np. place zabaw), parkingów rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, a także parkingów samochodowych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, dojazdów i chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 3) 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);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 5) na powierzchni utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia do budynków czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).

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

6. Dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 26KDL (ul. prof. W. Szafera).

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15KS, 16KS, 17KS, 18KS** (powierzchnie odpowiednio 0,2040 ha, 0,0852 ha, 0,0656 ha, 0,0988 ha): teren obsługi komunikacji - parkingi.

2. 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.

3. 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) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,

3) na powierzchnie utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia do budynków czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).

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

5. Dostępność drogowa: 15KS i 16KS – z ulicy gen. W Sikorskiego (poza granicami opracowania planu) poprzez drogę wewnętrzną 28KDW; 17KS i 18KS - z drogi publicznej lokalnej 26KDL (ul. prof. W. Szafera).

6. W granicach terenu 17KS adaptuje się istniejącą siłownię plenerową.

7. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **19E, 20E, 21E, 22E i 23E** (powierzchnie odpowiednio 0,0084 ha, 0,0152 ha, 0,0101 ha, 0,0096 ha i 0,0065 ha): infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **24KDZ** - ul. Wojska Polskiego i **25KDZ** - marsz. J. Piłsudskiego (powierzchnie odpowiednio 1,8721 ha i 0,9401 ha): droga publiczna klasy zbiorczej.

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,

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: droga 24KDZ - minimum 22 metry, 25KDZ – minimum 15 metrów.

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) 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.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26KDL** - ul. prof. W. Szafera (powierzchnia 0,4977 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) miejsc parkingowych,
- 3) chodników.

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

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Teren 26KDL stanowi drogę, łączącą ulice Wojska Polskiego oraz marsz. J. Piłsudskiego, przy czym zjazd na ul. Wojska Polskiego urządzony jest w formie przejazdu bramowego w obrębie budynku numer 62a.

6. 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.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **27KDW** (powierzchnia 0,0496 ha): droga wewnętrzna.

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) miejsc parkingowych,
- 3) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 10 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.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **28KDW** (powierzchnia 0,4751 ha): droga wewnętrzna.

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

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

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu minimum 8 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **29KP** (powierzchnia 0,0324 ha): ciąg pieszy.

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

- 1) ciągów pieszych,
- 2) schodów terenowych.

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

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 31. 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
1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU,	30
6UMW	30
9U	30
7U, 10U	0,1
8UO/US	0,1
11ZP, 12ZP, 13ZP	0,1
14ZP/KS	0,1
15KS, 16KS, 18KS, 18KS	0,1
19E, 20E, 21E, 22E, 23E	0,1
24KDZ, 25KDZ	0,1
26KDL,	0,1
27KDW	0,1
28KDW	0,1
29KP	0,1

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Dariusz Wasilewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV.449.18

Rady Miasta Ełku

z dnia 29 maja 2018 r.

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

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 – Szafera**”.

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

- 1) w terminie od **19.09.2017 r.** do **17.10.2017 r.** do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do 30.10.2017 r.,
- 2) w terminie od **12.02.2018 r.** do **12.03.2018 r.** do publicznego wglądu, z terminem składania uwag ustalonym do 26.03.2018 r., w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„EŁK – SZAFERA”, WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 19.09.2017R. DO 17.10.2017R.**

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 Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ełku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	13.10.2017	Szkoła Podstawowa nr 4 im. prof. Władysława Szafera ul. Wł. Szafera 2 19-300 Ełk	Wniosek o niedopuszczenie do przeznaczenia nieruchomości 199/12 na cele zabudowy wielorodzinnej ani działalności gospodarczej.	dz. nr: 199/12	15ZP/KS: zieleń urządzona i teren obsługi komunikacji.	X		-	-	Projekt planu zakłada na terenie działki zieleń urządzona i teren obsługi komunikacji. W związku z tym spełnia oczekiwania wnioskodawcy.
			Odstępnie od wyznaczenia w projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 18KS na parkingi.	dz. nr: 195/1	18KS: teren obsługi komunikacji - parkingi.			X	X	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że odstępnie od wyznaczenia w planie miejscowym terenu pod parkingi na posesji szkoły jest niewłaściwe. W chwili obecnej występuje bardzo duży deficyt miejsc parkingowych przy ul. Szafera. Obecny projekt zakłada zlokalizowanie ok. 30 miejsc parkingowych dla osób korzystających z usług szkoły. Lokalizacja tych miejsc może znacząco wpłynąć na poprawę płynności komunikacyjnej ul. Szafera. Niemniej jednak, w związku z powstaniem nowej siłowni napowietrznej na posesji szkoły, w projekcie planu zostaną wprowadzone odpowiednie zapisy umożliwiające adaptację istniejących urządzeń.
			Przeznaczenie pod parking teren bezpośrednio sąsiadujący z 18KS na styku z budynkiem sali gimnastycznej.	dz. nr: 195/1	9UO/US: teren zabudowy usług oświaty i usług sportu			X	X	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że brak jest technicznych możliwości przeniesienia zaprojektowanego parkingu, w obecnym kształcie, w miejsce proponowane przez dyrekcję szkoły. Lokalizacja parkingu bezpośrednio przy sali gimnastycznej może

										spowodować zakłócenie komunikacji pieszej i zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi w tym dzieci uczęszczających do szkoły.
2	25.10.2017	Szkoła Podstawowa nr 4 im. prof. Władysława Szafera ul. Wł. Szafera 2 19-300 Ełk	Zlikwidowanie przebiegu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 28KDD i przeznaczenie tego terenu pod zieleni urządzoną i obsługę komunikacyjną poprzez ujednoczenie z zapisami dotyczącymi całej działki nr 199/12, oznaczonej symbolem 15ZP/KS.	cz. dz. nr: 199/12 i 199/20	28KDD: droga publiczna klasy dojazdowej	X		-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.
			Wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację wzdłuż ul. Szafera miejsc parkingowych.	dz. nr: 195/9, 199/11 i 199/15	27KDL - ul. prof. W. Szafera: droga publiczna klasy lokalnej.	X		-	-	Projekt planu obecnie przewiduje lokalizację parkingów w pasie drogowym ul. Szafera. Jednak w związku z uwzględnieniem uwagi szerokość pasa drogowego w projekcie planu zostanie dostosowana do potrzeb parkingowych na całej długości ulicy.
			Skorygowanie zapisu wskaźników dot. miejsc postojowych: dla samochodów do 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe dla całego mpzp, dla nowo budowanych obiektów.	Cały zakres planu		X		-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.
3	17.10.2017	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wojska Polskiego 58	Niedopuszczenie do budowy łącznika pomiędzy ul. Szafera a bankiem PKO ze względu na dużą różnicę w wysokości terenu. Budowa drogi stworzyłaby duże zagrożenie wypadkiem dla osób oraz uczniów pobliskiej szkoły.	cz. dz. nr: 199/12 i 199/20	28KDD: droga publiczna klasy dojazdowej	X		-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.

			Przywrócenie na ul. Szafera ruchu dwukierunkowego oraz dodatkowo ustawienie znaków zakazu zatrzymywania się i postoju na całej długości ulicy.	dz. nr: 195/9, 199/11 i 199/15	27KDL - ul. prof. W. Szafera: droga publiczna klasy lokalnej.		X		X	Uwaga nie dotyczy materii miejscowego planu.
			Stworzenie możliwości budowy zatok parkingowych na całej długości ul. Szafera.	dz. nr: 195/9, 199/11 i 199/15	27KDL - ul. prof. W. Szafera: droga publiczna klasy lokalnej.	X		-	-	Projekt planu obecnie przewiduje lokalizację parkingów w pasie drogowym ul. Szafera. Jednak w związku z uwzględnieniem uwagi szerokość pasa drogowego w projekcie planu zostanie dostosowana do potrzeb parkingowych na całej długości ulicy.
4	25.10.2017	(OSOBA FIZYCZNA)	Zlikwidowanie przebiegu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 28KDD i przeznaczenie tego terenu pod zieleń urzędową i obsługę komunikacyjną poprzez ujednoczenie z zapisami dotyczącymi całej działki nr 199/12, oznaczonej symbolem 15ZP/KS.	cz. dz. nr: 199/12 i 199/20	28KDD : droga publiczna klasy dojazdowej	X		-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.
			Wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację wzdłuż ul. Szafera miejsc parkingowych.	dz. nr: 195/9, 199/11 i 199/15	27KDL - ul. prof. W. Szafera: droga publiczna klasy lokalnej.	X		-	-	Projekt planu obecnie przewiduje lokalizację parkingów w pasie drogowym ul. Szafera. Jednak w związku z uwzględnieniem uwagi szerokość pasa drogowego w projekcie planu zostanie dostosowana do potrzeb parkingowych na całej długości ulicy.
			Skorygowanie zapisu wskaźników dot. miejsc postojowych: dla samochodów do 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe dla całego mpzp, dla nowo budowanych obiektów.	Cały zakres planu		X		-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.

5	31.10.2017	Mieszkańcy bloku przy ul. Wojska Polskiego 54	Zlikwidowanie przebiegu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 28KDD i przeznaczenie tego terenu pod zieleni urządzoną i obsługę komunikacyjną poprzez ujednoczenie z zapisami dotyczącymi całej działki nr 199/12, oznaczonej symbolem 15ZP/KS.	cz. dz. nr: 199/12 i 199/20	28KDD: droga publiczna klasy dojazdowej	X	-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.
			Wprowadzenie zapisów umożliwiających lokalizację wzdłuż ul. Szafera miejsc parkingowych.	dz. nr: 195/9, 199/11 i 199/15	27KDL - ul. prof. W. Szafera: droga publiczna klasy lokalnej.	X	-	-	Projekt planu obecnie przewiduje lokalizację parkingów w pasie drogowym ul. Szafera. Jednak w związku z uwzględnieniem uwagi szerokość pasa drogowego w projekcie planu zostanie dostosowana do potrzeb parkingowych na całej długości ulicy.
			Skorygowanie zapisu wskaźników dot. miejsc postojowych: dla samochodów do 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe dla całego mpzp, dla nowo budowanych obiektów.	Cały zakres planu		X	-	-	Po przeanalizowaniu sprawy stwierdzono, że dokonanie zmian w projekcie mpzp, zaproponowanych w piśmie, jest możliwe do przeprowadzenia.
6	31.10.2017	PRIBO-EPB sp. z o.o. w Ełku ul. Łukasiewicza 6	Wniosek o przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 15ZP/KS i 28KDD (w obrębie działki nr 199/12) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz podziemnych miejsc parkingowych. W piśmie wskazano następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 45%, 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 3,9, 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej –	dz. nr: 199/12	15ZP/KS: zieleni urządzona i teren obsługi komunikacji. 28KDD: droga publiczna klasy dojazdowej		X	X	W chwili obecnej teren działki w projekcie planu przeznaczony jest pod zieleni urządzoną i teren obsługi komunikacyjnej. Zmiana przeznaczenia terenu pod mieszkalnictwo wielorodzinne, a później realizacja inwestycji w znaczący sposób negatywnie wpłynie na otoczenie i środowisko. W wyniku budowy nowego budynku wystąpi konieczność usunięcia cennego zadrzewienia z obszaru zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie. Ponadto realizacja wysokiego budynku do 9 kondygnacji nadziemnych i wysokości 30m zaburzy ład przestrzenny w wyniku

			<p>35%,</p> <p>4) gabaryty budynków:</p> <p>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30 m, do 9 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,</p> <p>5) geometria dachów: płaskie;</p> <p>6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: nie ustala się,</p> <p>7) 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,</p> <p>8) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.</p> <p>3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:</p> <p>1) dostępność drogowa – kwartał 1MWU: z drogi publicznej lokalnej 27KDL (ul. Prof. W. Szafera),</p> <p>2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.</p> <p>4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.</p>							<p>nieracjonalnego zintensyfikowania zabudowy, która w chwili obecnej jest zrealizowana w dużym zagęszczeniu. Nastąpi również zaburzenie płynności komunikacyjnej w ul. Szafera. Obecnie ulica ta jest znacznie obciążona ruchem pojazdów oraz brak jest wystarczającej ilości miejsc parkingowych. Nowy budynek z dużą ilością mieszkań spowoduje jeszcze większe natężenie ruchu na ul. Szafera w wyniku korzystania z tej drogi przez nowych mieszkańców osiedla. W związku z powyższym nie jest zasadne dokonywanie zmian w projekcie miejscowego planu. Inwestor w piśmie wskazuje również, że dysponuje dwoma prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy, które uprawniają go do zabudowy budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym lub pawilonem handlowym (decyzja nr 68/2006 – powinno być 69/2006 z dnia 25.07.2006 roku oraz decyzja nr 48/2008 z dnia 12.08.2008 roku). Należy jednak zauważyć, że od momentu wydania nadmienionych decyzji, w okresie ok. 10 lat stan faktyczny i prawny nieruchomości w obszarze uległ zmianie. Między innymi wskazana przez inwestora decyzja nr 69/2006 z dnia 25.07.2006 roku dotyczyła wydania warunków zabudowy dla dwóch działek, t.j. nr 199/12 i części dz. nr 199/16, w związku z czym były brane pod uwagę zupełnie inne uwarunkowania niż w chwili obecnej. Należy również podkreślić, że dla przedmiotowej działki, w dniu 2.11.2017r. została wydana decyzja nr 47/2017 Prezydenta Miasta Ełku odmawiające wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

										na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wysokiego (maks. 9 kondygnacji) z częścią usługową zlokalizowaną w parterze i garażem podziemnym w piwnicy budynku, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jako niewypełniającej podstawowych warunków, określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.).
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„ELK – SZAFERA”, WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 12.02.2018 r. DO 12.03.2018 r.

1	9.03.2018	PRIBO-EPB sp. z o.o. w Elku ul. Łukasiewicza 6	<p>W przedłożonym piśmie spółka PRIBO-EPB sp. z o.o. w Elku oświadczyła, że podtrzymuje w całości zgłoszone uprzednio pismem z dnia 31.10.2017 r. uwagi do przedmiotowego projektu planu, tj.:</p> <p><i>Wniosek o przeznaczenie terenów, w obrębie działki nr 199/12 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz podziemnych miejsc parkingowych.</i></p> <p><i>W piśmie wskazano następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:</i></p> <p><i>1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 45%,</i></p> <p><i>2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 3,9,</i></p> <p><i>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,</i></p> <p><i>4) gabaryty budynków:</i></p> <p><i>a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30 m, do 9 kondygnacji nadziemnych,</i></p>	dz. nr: 199/12	<p>14ZP/KS: zieleń urządzona i teren obsługi komunikacji.</p> <p>26KDL: droga publiczna klasy lokalnej</p>			X	<p>W chwili obecnej teren działki w projekcie planu przeznaczony jest pod zieleń urządzoną i teren obsługi komunikacyjnej oraz drogę publiczną klasy lokalnej. Zmiana przeznaczenia terenu pod mieszkalnictwo wielorodzinne, a później realizacja inwestycji w znaczący sposób negatywnie wpłynie na otoczenie i środowisko. W wyniku budowy nowego budynku wystąpi konieczność usunięcia cennego zadrzewienia z obszaru zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie. Ponadto realizacja wysokiego budynku do 9 kondygnacji nadziemnych i wysokości 30m zaburzy ład przestrzenny w wyniku nieracjonalnego zintensyfikowania zabudowy, która w chwili obecnej jest zrealizowana w dużym zagęszczeniu. Nastąpi również zaburzenie płynności komunikacyjnej w ul. Szafera. Obecnie ulica ta jest znacznie obciążona ruchem pojazdów oraz brak jest wystarczającej ilości miejsc parkingowych. W związku z</p>
---	-----------	---	--	----------------	--	--	--	---	--

			<p><i>b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,</i></p> <p><i>5) geometria dachów: płaskie;</i></p> <p><i>6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: nie ustala się,</i></p> <p><i>7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie 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,</i></p> <p><i>8) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych na pierwszej kondygnacji nadziemnej. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej.</i></p> <p><i>3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:</i></p> <p><i>1) dostępność drogowa – kwartał 1MWU: z drogi publicznej lokalnej 27KDL (ul. Prof. W. Szafera),</i></p> <p><i>2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.</i></p> <p><i>4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.</i></p>							<p>tym projekt planu przewiduje poszerzenie pasa drogowego na potrzeby realizacji nowych miejsc parkingowych. Natomiast nowy budynek z dużą ilością mieszkań spowoduje jeszcze większe natężenie ruchu na ul. Szafera w wyniku korzystania z tej drogi przez nowych mieszkańców osiedla.</p> <p>W związku z powyższym nie jest zasadne dokonywanie zmian w projekcie miejscowego planu.</p> <p>Inwestor w piśmie wskazuje również, że dysponuje dwoma prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy, które uprawniają go do zabudowy budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym lub pawilonem handlowym (decyzja nr 68/2006 – powinno być 69/2006 z dnia 25.07.2006 roku oraz decyzja nr 48/2008 z dnia 12.08.2008 roku). Należy jednak zauważyć, że od momentu wydania nadmienionych decyzji, w okresie ok. 10 lat stan faktyczny i prawny nieruchomości w obszarze uległ zmianie. Między innymi wskazana przez inwestora decyzja nr 69/2006 z dnia 25.07.2006 roku dotyczyła wydania warunków zabudowy dla dwóch działek, t.j. nr 199/12 i części dz. nr 199/16, w związku z czym były brane pod uwagę zupełnie inne uwarunkowania niż w chwili obecnej.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

*w związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 z późn. zm.) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane adresowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV.449.18

Rady Miasta Ełku

z dnia 29 maja 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 „Ełk – Szafera”.

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 budowy dróg publicznych.

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.