



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 5 czerwca 2014 r.

Poz. 2105

### UCHWAŁA NR XLII.407.2014 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, zwanej „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA II”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Ełku uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/291/2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 marca 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, zwanej „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA II” po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienioną uchwałami: Nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku, Nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku, uchwala się zmianę w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, zwaną „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA II”, obejmującą tereny oznaczone na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem zmiany planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, drogi publicznej klasy zbiorczej, drogi publicznej klasy lokalnej, drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu -  
- stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

4. Na rysunku zmiany planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego zmianą planu;

- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust.1 na następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1.MN/U;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 2.MW/U;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem 3.MW,U;
- 4) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem 4.KD-Z;
- 5) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 5.KD-L;
- 6) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 6.KD-D.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 mają charakter porządkowy.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz wiat i altan od linii rozgraniczających, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych pierwszej kondygnacji nadziemnej i części kubaturowych nadwieszonych ponad poziom terenu, bez części zajętych przez zabudowane schody, pochylnie, rampy, tarasy itp.;
- 3) działce niesamodzielnej – należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, podziemnych budynków garażowych, stanowisk postojowych, w tym w częściach budynków, o których mowa w § 10 pkt 3 lit. a i § 11 pkt 3 lit. a, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojazdów, schodów, ramp, zjazdów itp., prowadzących do budynków na działkach budowlanych;
- 4) planie „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, przyjęty uchwałą

Nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia zmiany planu.

## **Rozdział II.**

### **OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

**§ 3.** Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, wszelkie obiekty takie jak: obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itd., stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów, w tym położonych poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) dopuszcza się, chyba, że określono inaczej, dowolne kształtowanie wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki, altany i wiaty, jednakże obiekty te nie mogą mieć charakteru dominującego - nie mogą przekraczać wysokości budynków, określonej w ustaleniach szczegółowych, przy czym obiekty takie jak: maszty, anteny, stacje telefonii komórkowej itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 3 m;

- 3) wysokość altan i wiat nie może przekroczyć 5 m, a powierzchnia w rzucie poziomym wyznaczona przez skrajne krawędzie zadaszenia - 25 m<sup>2</sup>, przy czym, liczba tego typu obiektów nie może być większa niż:
  - a) jeden - w przypadku działek budowlanych o powierzchni do 0,08 ha,
  - b) dwa - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż 0,08 ha lub równej 0,30 ha, a także w przypadku terenów dróg,
  - c) trzy - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż 0,30 ha;
- 4) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek niesamodzielnych;
- 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody - zakaz, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, 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.

§ 5. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości.

§ 6. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji otwartych garaży; zakaz ten stosuje się również do części budynków przeznaczonych na postój pojazdów;
- 2) zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, umieszczania reklam o łącznej powierzchni większej niż 3 m<sup>2</sup> na działce budowlanej lub terenie - w przypadku terenów dróg i wysokości wraz z nośnikiem większej niż 2 m; dopuszcza się przy tym szyldy, w tym wspornikowe oraz znaki firmowe mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 2% powierzchni danej elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób lokalizacji.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru poprzez przyległe drogi publiczne, w tym położone poza granicami zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) z wyłączeniem dojeżdż, obsługa komunikacyjna działek budowlanych przyległych do dwóch lub większej liczby dróg publicznych, winna odbywać się, o ile to możliwe, z drogi publicznej niższej klasy;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie tych wód powierzchniowo do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub z lokalnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłowniczej, w technologiach minimalizujących wskaźniki emisji gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii,

w tym odnawialne;

- 9) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 11) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach.

§ 8. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - nie wprowadza się ograniczeń - obowiązują ustalenia szczegółowe.

### **Rozdział III.**

#### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI**

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.MN/U :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne z lokalami użytkowymi, budynki usługowe,
  - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
  - c) w budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny oraz lokalizowanie usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych,
  - d) wysokość budynków:
    - do 9 m - w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - do 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - do 7 m - w przypadku budynków gospodarczych,
    - do 4 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków gospodarczych,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - jedna - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - f) geometria dachów:
    - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
    - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
  - k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii zabudowy,

- l) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,8 m;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
- na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
  - na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.
- § 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2.MW/U :**
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,30 ha,
- b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda,
- c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, podziemne budynki garażowe wielostanowiskowe, lokalizowane pod powierzchnią terenu,
- c) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią mieszkalną a niemieszkalną,
- d) dopuszcza się lokalizację usług handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- e) wysokość budynków - do 12 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- g) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
- h) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się 20%, w przypadku działek budowlanych przeznaczonych na cele usługowe,
- j) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- k) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej, niepokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- l) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,8 m,

- m) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy o powierzchni do 10 m<sup>2</sup> na działce budowlanej i wysokości wraz z nośnikiem - do 15 m,
- n) nakaz, z uwzględnieniem lit. o, lokalizacji urządzonych miejsc rekreacji codziennej, w tym placów zabaw i gier, o powierzchni nie mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> na jeden budynek, o którym mowa w lit. a, z wyłączeniem budynków usługowych,
- o) dopuszcza się lokalizację wspólnego miejsca rekreacji codziennej, o którym mowa w lit. n, dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych, o których mowa w lit. a, z wyłączeniem budynków usługowych;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
- c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
- d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b, jednakże nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> w granicach terenu,
- e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – chroniona na mocy przepisów szczególnych;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
- na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
  - na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.
- § 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3.MW,U :**
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,20 ha,
- b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda;
- c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych,
- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, podziemne budynki garażowe wielostanowiskowe, lokalizowane pod powierzchnią terenu,
- c) wysokość budynków - do 18 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,

- d) liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do pięciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
  - e) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
  - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej, niepokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - j) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,5 m,
  - k) nakaz, z uwzględnieniem lit. l, lokalizacji urządzonych miejsc rekreacji codziennej, w tym placów zabaw i gier, o powierzchni nie mniejszej niż 200 m<sup>2</sup> na jeden budynek, o którym mowa w lit. a,
  - l) dopuszcza się lokalizację wspólnego miejsca rekreacji codziennej, o którym mowa w lit. k dla dwóch lub większej liczby budynków, o których mowa w lit. a;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
  - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b, jednakże nie więcej niż 200 m<sup>2</sup> w granicach terenu,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – chroniona na mocy przepisów szczególnych;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
    - na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług handlu,
    - na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.
- § 12.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4.KD-Z** :
- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
  - 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) droga jednojezdniowa,

- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 18 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji:
- a) 5.KD-L, 6.KD-D,
  - b) dalszym przebiegiem drogi poza granicami zmiany planu, oznaczonym w planie „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA" symbolem 4KZ;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachowanie wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się jego wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

**§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 5.KD-L :**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) droga jednojezdniowa,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 25 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
- a) 4.KD-Z,
  - b) dalszym przebiegiem drogi poza granicami zmiany planu, oznaczonym w planie „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA" symbolem 3KZ;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

**§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 6.KD-D :**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) droga jednojezdniowa,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
- a) 4.KD-Z,
  - b) dalszym przebiegiem drogi poza granicami zmiany planu, oznaczonym w planie „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA" symbolem 11KD;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

**Rozdział IV.  
USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 15.** Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 16.** Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale II i III, ustaleń w zakresie, o którym mowa



w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), z uwagi na ich niewystępowanie.

**§ 17.** W granicach zmiany planu traci moc uchwała Nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK - OBWODNICA PÓLNOĆNA” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 153, poz. 2347 z dnia 18 października 2011 r.).

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Ełku

**Stefan Węglowski**

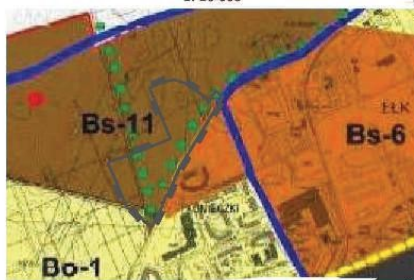
# ZMIANA W CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA" ZWANA "EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA II"

1 : 1 000

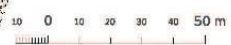
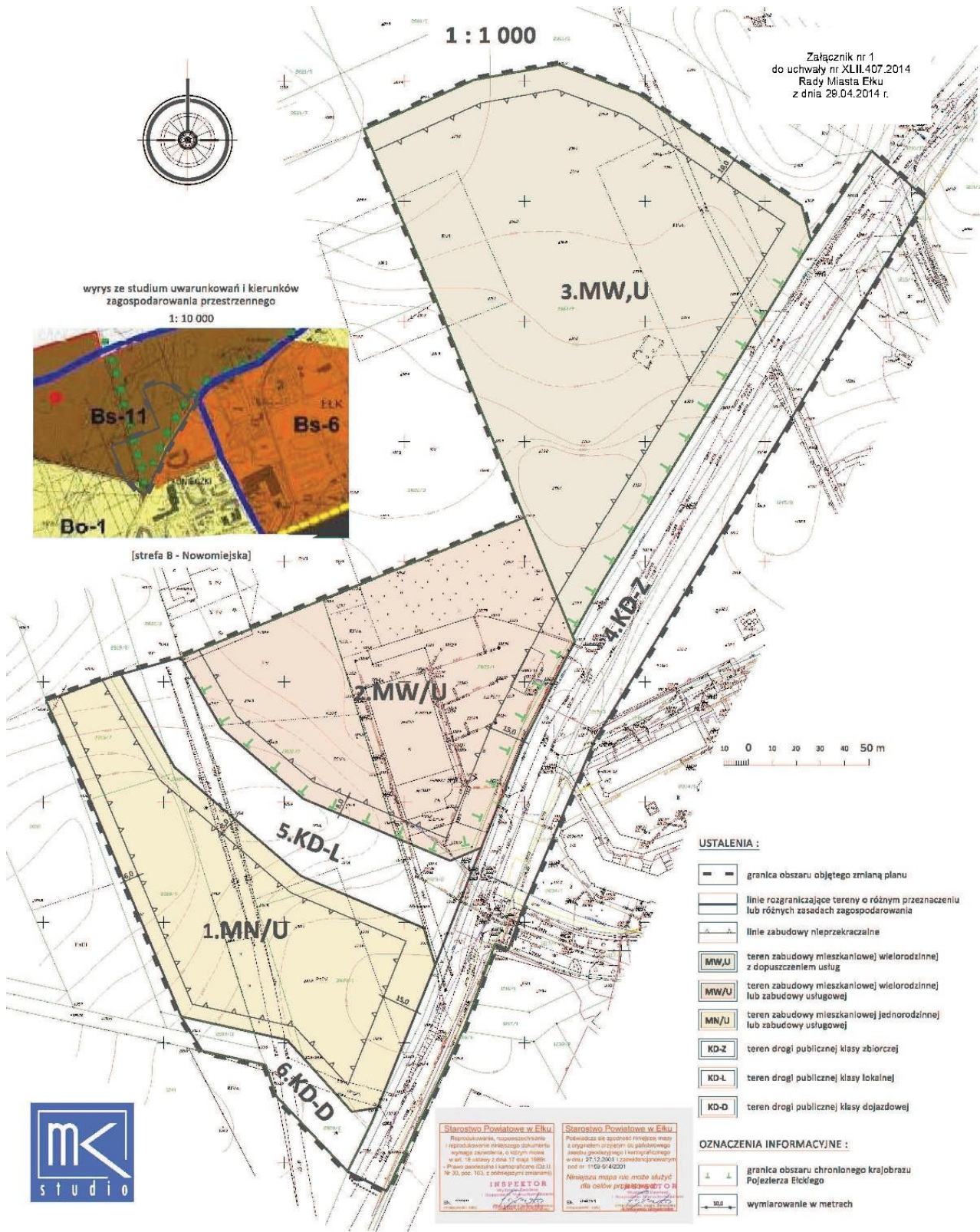
Załącznik nr 1  
do uchwały nr XLII.407.2014  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 29.04.2014 r.



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
1 : 10 000



[strefa B - Nowomiejska]



**USTALENIA :**

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- teren drogi publicznej klasy lokalnej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE :**

- granica obszaru chronionego krajobrazu Pojezierza Ełckiego
- wymiarowanie w metrach



Starostwo Powiatowe w Ełku  
Reprodukcja, rozszerzenie lub  
reprodukcje innego dokumentu  
w całości lub w części bez  
zgody wydawcy, o którym mowa  
w art. 17 ustawy z dnia 17 maja 1988r.  
Prawo o ochronie i kopiowaniu (Dz.U.  
Nr 30, poz. 103, z późniejszymi zmianami)

Starostwo Powiatowe w Ełku  
Powiada się zgodzić na wydanie mapy  
z ograniczonymi prawami do gromadzenia  
i rozpowszechniania w celu  
w dniu 27.12.2014 r. i zamieszczonym  
pod nr 110/14/422/1

Niniejsza mapa nie może służyć  
dla celów przeznaczonych do  
innych celów niż te, dla których  
została opracowana.

INSPEKTOR  
mgr inż. Andrzej  
Kuczyński  
mgr inż. Andrzej  
Kuczyński

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XLII.407.2014  
Rady Miasta Elku  
z dnia 29.04.2014 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ELK - OBWODNICA PÓLNOČNA”, zwanej „ELK - OBWODNICA PÓLNOČNA II”

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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr XLII.407.2014 z dnia 29.04.2014 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.03.2014	Firma Budowlano- Handlowa Mieczysław Wasilewski ul. Sikorskiego 19 B 19-300 Elk	zwiększyć powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej lub dodać zapis, że powierzchnia zabudowy będzie odnosić się do części nadziemnych budynku, bez uwzględniania części zajętych przez kondygnację podziemne	dz. ewid. nr 2861/2 obr. 0002 [teren 3.MW,U]	§ 11 pkt 3 lit. f - powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej;  § 2 ust. 1 pkt 2 - ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych pierwszej kondygnacji nadziemnej i części kubaturowych nadwieszonych ponad poziom terenu, bez części zajętych przez zabudowane schody, pochylnie, rampy, tarasy itp		•		•	(1)
2.	02.04.2014	osoba fizyczna	dopuszczyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce ewidencyjnej nr 2822/1	dz. ewid. nr 2822/1 obr. 0002	teren 1.MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa; teren 5.KD-L - droga publiczna klasy lokalnej; teren 6.KD-D - droga publiczna klasy dojazdowej		•		•	(2)

Oznaczenia :

- (1) uwaga bezzasadna; definicja powierzchni zabudowy zawarta w § 2 ust. 1 pkt 2 wskazuje jednoznacznie, że powierzchnia ta nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków, co uwzględni interes strony działka ewidencyjna nr 2822/1 obr. 0002 została rozdzielona na tereny zabudowy (1.MN/U) i tereny dróg, podobnie jak ma to miejsce w zmienianym planie miejscowym; zgoda na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje dysharmonię funkcjonalno-przestrzenną naruszając ład przestrzenny okolicy;
- (2) gdyż bezpośrednie sąsiedztwo (obszar pokonany na północny-zachód) ma tworzyć w przyszłości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przyjęte rozwiązania komunikacyjne stanowią fragment większego układu dróg, planowanego do realizacji pomiędzy obwodnicą miasta a ulicą Kolonia w celu racjonalnej obsługi nowych terenów inwestycyjnych

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII.407.2014  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 29 kwietnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Ełku rozstrzyga, co następuje :

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszej zmianie planu, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających

drogi budowa i urządzenie, wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i innymi elementami wraz z odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy :

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	4.KD-Z	droga publiczna klasy zbiorczej - przebudowa drogi wraz z niezbędną infrastrukturą
2.	5.KD-L	droga publiczna klasy lokalnej - budowa drogi wraz z niezbędną infrastrukturą
3.	6.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej - budowa drogi wraz z niezbędną infrastrukturą

§ 3. Opis realizacji inwestycji wskazanej w § 2 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą *Prawo budowlane*, ustawą *Prawo zamówień publicznych*, ustawą o *samorządzie gminnym*, ustawą o *gospodarce komunalnej* i ustawą *Prawo ochrony środowiska*.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* - Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej określonej w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji niewyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszej zmianie planu, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.).