

**UCHWAŁA NR XXXVII.375.2021  
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 15 grudnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lazurowa”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą nr XLIV.439.18 z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lazurowa”, uchwala się, co następuje:

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Lazurowa”, dla obszaru o powierzchni ok. 28,1 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Lazurowa”, 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;
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XLIV.439.18 z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lazurowa”.

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 sposobie użytkowania;
- 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. **kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połąci dachu o przeciwległych kierunkach spadku:

- w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
- w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza;

2. **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;

3. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

4. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego (nie dotyczy terenu 37KD-GP);

5. **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 m<sup>2</sup>;

6. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Działalność niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);

7. **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania;

8. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy, oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;

9. **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;

10. **parking w zieleni** - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

11. **zielen wysoka** – zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;

12. **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;

13. **zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. **UMN** – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4. **U** – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);

5. **UP** – teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub produkcyjnej;

6. **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

7. **ZP,ZZ** – teren zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

8. **KS** – teren parkingu;

9. **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

10. **IT** – teren infrastruktury technicznej – innej;

11. **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
12. **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
13. **KDL** – tereny dróg publicznych, lokalnych;
14. **KD-GP** – teren drogi głównej, ruchu przyspieszonego (DK Nr 65).

#### **§ 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. Na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Obiekty budowlane przy drogach krajowych 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. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska.

6. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości z wykluczeniem terenów MW;
- 2) wysokość ogrodzeń:
  - a) dla terenów MN i UMN - nie wyżej niż 1,8 m;
  - b) dla terenów oznaczonych w planie symbolami U i UP – nie wyżej niż 2,5 m;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

8. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) W zagospodarowaniu terenów MW dla nowo realizowanej zabudowy wielorodzinnej, należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych w granicach terenów MW z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) Minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w pkt 1, wynosi 200 m<sup>2</sup>.

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

1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.

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

- 1) MN do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) MW do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 3) UMN do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) ZP,ZZ i ZP do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) Tereny oznaczone symbolami U, UP, E, IT, KS, KPJ, KDW, KDL, KD-GP 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:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, wszystkich terenów w granicach opracowania planu;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, z wyjątkiem terenów 1UMN, 2UMN, 6UMN, 7UMN, 8UMN oraz 17UP;
- 3) zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, w granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich odpowiednie składowanie, co pozwoli na utrzymanie aktywnych biologicznie powierzchni jako podstawy systemu przyrodniczego.

8. 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. W obszarze planu, w granicach kwartałów oznaczonych symbolami 19ZP i 27KDW, znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 23-79 numer 21/41, wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Elku (karta nr A15).

2. W stosunku do ww. stanowiska wszelkie działania muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (w szczególności art. 31 ww. ustawy).

3. Na obszarze objętym planem nie występują inne obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt 1-3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

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

3. Ochrona przed powodzią – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego teren 18ZP,ZZ położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dlatego należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

#### **§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. 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: 500 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 5) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej albo zapewnienie służebności gruntowej.

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

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

- 1) droga klasy krajowej 37KD-GP;
- 2) drogi klasy lokalnej 31KDL, 32KDL, 33KDL, 34KDL, 35KDL i 36KDL;
- 3) drogi wewnętrzne 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW;
- 4) ciąg pieszo-jezdny 25KPJ i 26KPJ.

2. Ulice 31KDL 32KDL, 33KDL, 34KDL, 35KDL i 36KDL pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy czym min. 25% miejsc należy lokalizować w kondygnacjach podziemnych; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz usługowej i/lub produkcyjnej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe lub produkcyjne;
- 3) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest ta zabudowa, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Parkingi, o których mowa w ust. 4 i 5, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie.

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

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

2. W granicach opracowania planu znajdują się podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz magistrala wodociągowa oznaczone na rysunku planu jako pasy technologiczne. Podczas inwestowania należy zachować odległości, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

### **3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, że docelowe zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

### **4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:**

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej uchwałą nr XXVIII/278.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Ełk (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego z 2021 r., poz. 1330).
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, 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.
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

### **5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:**

- 1) należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej (w oparciu o istniejące lub projektowane kanały deszczowe, a także znajdujące się poza granicami opracowania niniejszego planu);
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne i rozporządzenia Ministra Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

### **6. 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 z moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100kW;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy;
- 5) w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznych sieci średniego napięcia należy zachować strefy oddziaływania o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych. Strefy obowiązują do czasu likwidacji lub przebudowy przedmiotowych sieci.

### **7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:**

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej po jej budowie;
- 2) rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

#### **8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej ewentualnej budowie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru;
- 4) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne.

#### **9. 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 sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej;
- 4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

#### **10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:**

- Gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

#### **§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą planu**

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

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej**

- Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych**

- Na obszarze niniejszego planu nie występują tereny służące organizacji imprez masowych. Wyznacza się granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące tereny 18ZP,ZZ, 19ZP i 20ZP. Szczegółowe ustalenia dotyczące przedmiotowych terenów zawarte są w rozdziale 2.

#### **§ 14. 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**

#### **§ 15.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UMN (o pow. 0,3263 ha), 2UMN (o pow. 0,6145 ha), 7UMN (o pow. 1,0944 ha): tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenów dopuszcza się lokalizowanie: wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się z możliwością jej rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Części budynków znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,45;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych i/lub mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe);
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.
- 5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 7) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej: dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45° (dopuszcza się lukarny i naczółki) lub płaskie;
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30° lub płaskie.
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha trapezowa, płyty warstwowe;
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru szarego, czerwonego i brązowego;
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 9) w budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

#### 6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - do terenu 1UMN: ciągiem pieszo-jezdnym 25KPJ, z dróg wewnętrznych/lokalnych 27KDW, 31KDL oraz z drogi publicznej ul. Suwalskiej znajdującej się poza obszarem opracowania;
  - do terenu 2UMN: ciągiem pieszo-jezdnym 26KPJ, z drogi lokalnej 31KDL oraz z drogi publicznej ul. Suwalskiej znajdującej się poza obszarem opracowania;
  - do terenu 7UMN: z dróg lokalnych 33KDL, 34KDL i 35KDL, istniejącymi zjazdami z drogi głównej ruchu przyspieszonego 37KD-GP na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz z drogi publicznej ul. Suwalskiej, znajdującej się poza obszarem opracowania.
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.

#### 7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z §10.

**§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3UMN (o pow. 0,3853 ha), 4UMN (o pow. 1,0656 ha), 5UMN (o pow. 1,0047 ha), 6UMN (o pow. 0,5403 ha), 8UMN (o pow. 0,9527 ha): tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenów dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się z możliwością jej rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Części budynków znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie.



#### 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych i/lub mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe);
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.
- 5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 7) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej: dwu i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45° lub płaskie;
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30° lub płaskie.
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru szarego, czerwonego i brązowego;
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 9) w budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 4UMN, w przypadku realizacji:
  - zabudowy mieszkaniowej, zaleca się umieszczenie wzdłuż jego południowej granicy zieleni izolacyjnej w postaci pasa zwartych szpalerów drzew lub krzewów, mającej na celu ochronę przed hałasem;
  - zabudowy usługowej, nakazuje się umieszczenie wzdłuż jego południowej granicy zieleni izolacyjnej w postaci pasa zwartych szpalerów drzew lub krzewów, mającej na celu ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem.

#### 6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - do terenu 3UMN: ciągiem pieszo-jezdnym 25KPJ, z dróg wewnętrznych/lokalnych 27KDW i 31KDL;
  - do terenu 4UMN: ciągiem pieszo-jezdnym 26KPJ, z dróg wewnętrznych/lokalnych 28KDW, 29KDW i 31KDL;
  - do terenu 5UMN: ciągiem pieszo-jezdnym 26KPJ, z dróg lokalnych 32KDL i 35KDL;
  - do terenu 6UMN: z dróg lokalnych 32KDL, 33KDL i 34KDL;
  - do terenu 8UMN: z dróg lokalnych 32KDL, 33KDL i 35KDL.
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.

#### 7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z §10.

**§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9UMN (o pow. 0,0848 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się z możliwością jej rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Części budynków znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie.

4. Zakaz lokalizacji wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,55;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,65;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych i/lub mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe);
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m.
- 5) realizacja budynków w zabudowie szeregowej;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) geometria dachów dla zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej: dwu i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki), o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego.
- 10) w budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa - z drogi publicznej lokalnej 35KDL;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z §10.

**§ 18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN (o pow. 0,1920 ha): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się z możliwością jej rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Części budynków znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,2 do 0,50;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe);

- b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m.
- 5) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) geometria dachów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej: dwu i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki), o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°;
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30° lub płaskie.
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru szarego i czerwonego;
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 10) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów. W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

#### 6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 31KDL;
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.
- #### 7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z §10.

### **§ 19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN (o pow. 0,6105 ha) : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na tyłach budynków dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym wolno stojących wiat, o maksymalnej wysokości do 3 m.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się, w przypadku nadbudowy dopuszcza się jej wykonanie w istniejącym obrysie budynku, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 5, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Części budynków znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,35;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,05;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe);
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m.
- 5) realizacja budynków w zabudowie szeregowej;

- 6) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej: dwu i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki), o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
  - b) kolorystyka: dachówka ceramiczna, odcienie koloru brązowego.
- 8) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów. W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenu 11MN z drogi wewnętrznej 29KDW;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z §10.

**§ 20. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN (o pow. 2,1334 ha): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,2 do 0,35;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,4;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe);
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.
- 5) dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: dwu i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30° oraz płaskie.
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru szarego i czerwonego.
- 10) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów. W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła,

kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa – z drogi publicznej lokalnej 31KDL;

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

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

**§ 21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MW (o pow. 1,6561 ha), 14MW (o pow. 2,0803 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

2. Zakaz lokalizacji wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,2 do 0,3;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,4;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

5) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;

6) w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 22 lokali mieszkalnych;

7) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;

8) w parterach budynków dopuszcza się lokalizację usług osiedlowych. Lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;

9) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej;

10) geometria dachów: dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;

11) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa;

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

c) dla dachów płaskich nie ustala się pokrycia.

12) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów. W elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

13) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

14) zaleca się umieszczenie wzdłuż północnych granic terenów 13 MW i 14MW zieleni izolacyjnej w postaci pasa zwartych szpalerów drzew lub krzewów, mającej na celu ochronę przed hałasem i ewentualnymi zanieczyszczeniami;

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: do terenu 13MW z drogi wewnętrznej 27KDW i lokalnej 31KDL, a do terenu 14MW z dróg wewnętrznych 28KDW, 29KDW, 30KDW i drogi lokalnej 31KDL;

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

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

**§ 22. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15U (o pow. 3,1455 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu dopuszcza się w szczególności:

- 1) zabudowę usługową i rzemieślniczą;
- 2) składy i magazyny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,5;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,7;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
- 5) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: blacha, płyta warstwowa, pokrycia bitumiczne;
  - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego i brązu; dla dachów płaskich nie ustala się.
- 7) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
- 8) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
- 9) w północnej i zachodniej części terenu 15U nakazuje się realizację pasa izolacyjnego zieleni wysokiej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z projektowanej drogi wewnętrznej 30KDW;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.

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

**§ 23. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16U (o pow. 0,5808 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu dopuszcza się w szczególności:

- 1) zabudowę usługową i rzemieślniczą;
- 2) składy i magazyny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,5;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,7;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych;

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.
  - 5) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°;
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: blacha, płyta warstwowa, pokrycia bitumiczne;
    - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego i brązu; dla dachów płaskich nie ustala się.
  - 7) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;
  - 8) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – z istniejącej drogi lokalnej 36KDL oraz istniejącymi zjazdami z drogi głównej ruchu przyspieszonego 37KD-GP;
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 24. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17UP (o pow. 3,6990 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub produkcyjnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie:
- a) budynków i urządzeń związanych z produkcją przemysłową i rzemieślniczą, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5;
  - b) budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową i usługową;
  - c) budynków składowych i magazynowych;
  - d) budynków pomocniczych – np. technicznych, administracyjnych, socjalnych czy dozoru, związanych z prowadzoną działalnością;
  - e) wiat;
  - f) budynków garażowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,1 do 0,5;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych;
    - b) wysokość budynków garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 6 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
    - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.
  - 5) dopuszcza się realizację fragmentów obiektów budowlanych niebędących budynkami o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższe niż 15 m;
  - 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
  - 7) geometria dachów: płaskie lub dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
  - 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka cementowa, blachodachówka, blacha, pokrycia bitumiczne;

- b) kolorystyka: odcienie koloru szarego i brązu; dla dachów płaskich nie ustala się.
- 9) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów;
- 10) w zachodniej części terenu 17UP nakazuje się realizację pasa izolacyjnego zieleni wysokiej;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi lokalnej 35KDL oraz istniejącej drogi publicznej - ul. Srebrnej, będącej poza granicami opracowania planu;
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6.

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

### **§ 25. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18ZP,ZZ (o pow. 0,9927 ha): teren zieleni urządzonej na obszarach zagrożonych powodzią.**

2. W granicach terenu zezwala się na lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zieleni;
- 2) wałów przeciwpowodziowych;
- 3) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren 18ZP,ZZ, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dlatego należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna.

### **§ 26. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 19ZP (o pow. 0,7854 ha), 20ZP (o pow. 0,1501 ha): tereny zieleni urządzonej.**

1) W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenu w szczególności zezwala się na lokalizację:

- a) zieleni;
- b) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- c) obiektów małej architektury;
- d) aneksów wypoczynkowych, obejmujących ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem;
- e) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- f) placów zabaw;
- g) parkingów rowerowych.

#### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) ustala się zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) w granicach terenu nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych, za wyjątkiem toalet publicznych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.



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 terenów 19ZP i 20ZP 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 w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

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

**§ 27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KS (o pow. 0,1155 ha): teren parkingu.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parking w zieleni;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) Nakaz zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenów oznaczonych symbolami 12MN i 15U.

3. W granicach terenu 21KS znajdują się podziemne zbiorniki gazu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. Dostępność komunikacyjna do terenów z projektowanych drogi wewnętrznej 30KDW oraz lokalnej 31KDL.

**§ 28. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22E (o pow. 0,0091 ha), 23E (o pow. 0,0265 ha): tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.**

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

**§ 29. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24IT (o pow. 0,0406 ha): teren infrastruktury technicznej - innej.**

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

3. Dostępność komunikacyjna do terenu z drogi lokalnej 36KDL.

**§ 30. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 25KPJ (o pow. 0,0446 ha) i 26KPJ (o pow. 0,05 ha): tereny ciągów pieszo-jezdnych.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 4,5 m.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

**§ 31. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27KDW (o pow. 0,2296 ha), 28KDW (o pow. 0,1264 ha), 29KDW (o pow. 0,2346 ha) i 30KDW (o pow. 0,1385 ha): tereny dróg wewnętrznych.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m;
- 2) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 8 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala:
  - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom 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;
  - 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

**§ 32. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 31KDL (o pow. 0,4172 ha), 32KDL (o pow. 0,2946 ha), 33KDL (o pow. 0,2372 ha), 34KDL (o pow. 0,1919 ha), 35KDL (o pow. 0,2676 ha) i 36KDL (o pow. 0,1586 ha): tereny dróg publicznych, lokalnych.**

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

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m;
- 2) chodników;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) ścieżek rowerowych.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 9,5 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. Dla terenów dróg publicznych lokalnych (KDL), 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;
  - 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

**§ 33. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 37KD-GP (o pow. 3,3959 ha): teren drogi głównej, ruchu przyspieszonego ul. Przemysłowa - dr. krajowa nr 65.**

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

- 1) szerokość jezdni – zgodnie ze stanem istniejącym, min. 8 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) zatok autobusowych i wiat przystankowych.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 48 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Dla terenu 37KD-GP 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;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

**§ 34.** 1. 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
UMN, MN, MW, U, UP, ZP,ZZ, ZP	30
KS, E, IT, KPJ, KDW, KDL, KD-GP	0,1

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

1. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych po zachodniej stronie ul. Przemysłowej, obejmujących obszar 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku, uchwalony uchwałą nr XLVII/362/98 Rady Miasta Ełku z dnia 2 czerwca 1998 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Suwalskiego Nr 45, poz. 237 z dnia 17 lipca 1998 roku.

2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

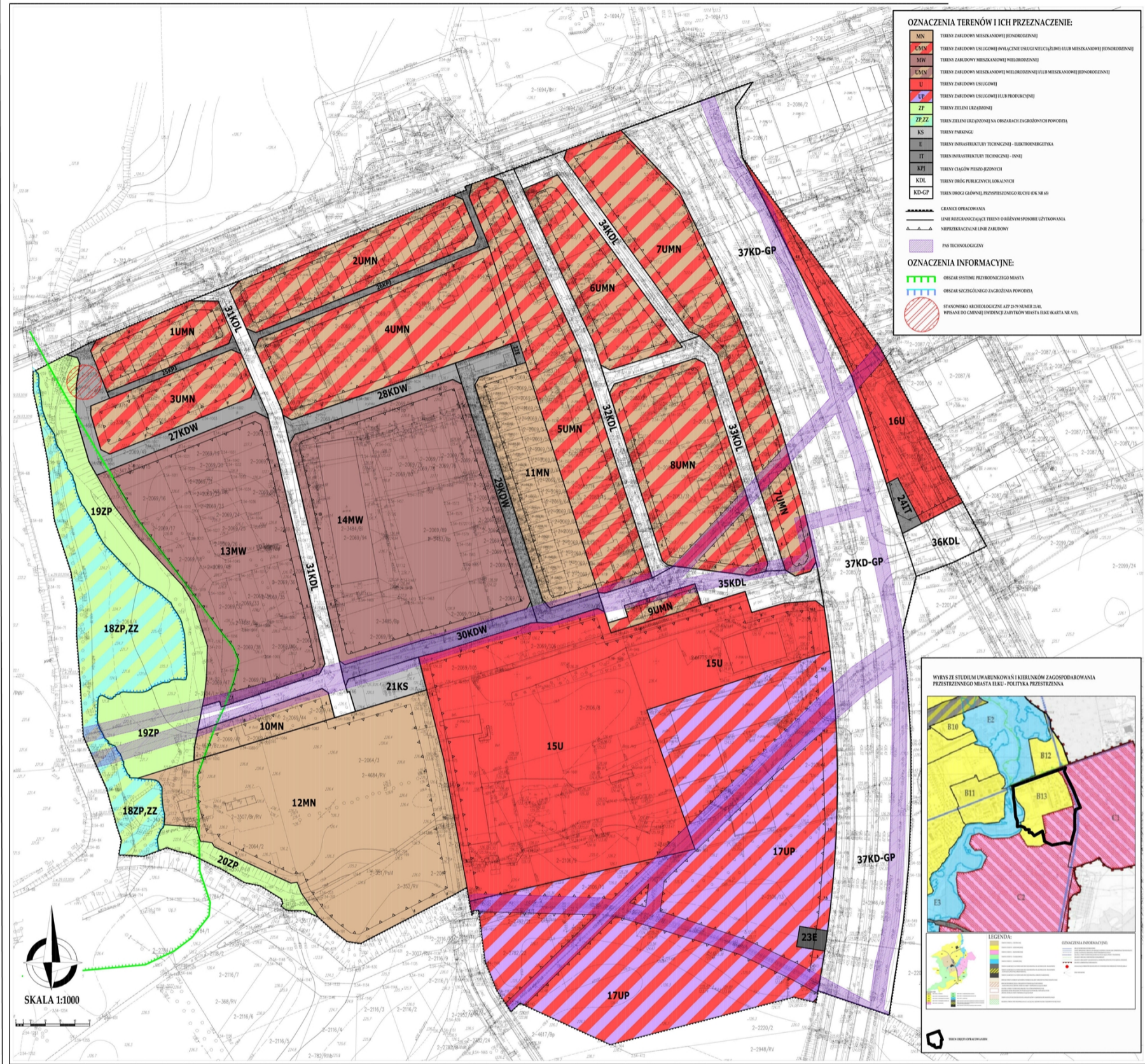
Przewodniczący Rady Miasta  
Ełku

**Włodzimierz Szelażek**





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANY "EŁK-LAZUROWA"





**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk-Lazurowa"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741), Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk-Lazurowa”, stwierdza się, że do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

1. w terminie od 21 grudnia 2020 roku do 15 lutego 2021 roku, z terminem składania uwag do dnia 1 marca 2021 roku, w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	27.01.2021 r. (wniosek)	(...)*	1 Utrzymanie ustaleń projektu planu w zakresie nowo projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej jako 29KDW, a w szczególności utrzymania zapisów §16 pkt 6.	Teren oznaczony symbolem 4UMN dz. 2069/112	„§16.1. <u>Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami</u> 3UMN (o pow. 0,39 ha), 4UMN (o pow. 1,07 ha), 5UMN (o pow. 1,00 ha), 6UMN (o pow. 0,54 ha), 8UMN (o pow. 0,95 ha): tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej (...) 6. <u>Zasady kształtowania systemów komunikacji</u> 1) <u>dostępność drógowa:</u> - do terenu 4UMN: ciągiem pieszo-jezdnym 27KPJ, z dróg wewnętrznych/lokalnych 29KDW, 30KDW i 32KDL (...).”	X		X		
2.	28.01.2021 r. (dyskusja publiczna on line)	(...)*	2 Pas technologiczny (wodociąg) oraz linie zabudowy w odległości 18 m od pasa drogi krajowej (ul. Przemysłowa), znacznie ograniczają możliwości budowlane nieruchomości. Prośba o zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Przemysłowej z 18 m na 14 m.	Teren oznaczony symbolem 7UMN (dz. 2083/43)	„§2. <u>Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:</u> (...) 4. <u>nieprzekraczalna linia zabudowy</u> – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego (nie dotyczy terenu 38KD-GP)” „§15. <u>Ustalenia szczegółowe</u> 1. <u>Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami</u> 1UMN (o pow. 0,33 ha), 2UMN (o pow. 0,61 ha), 7UMN (o pow. 1,09 ha): tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej (...) 5. <u>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy:</u> (...) 10) <u>nieprzekraczalne linie zabudowy</u> - zgodnie z rysunkiem planu”	X		X		

			3	Dopuszczenie do rodzaju pokrycia dachowego w kwartale 7UMN płyt warstwowych i blach trapezowych przy dachach dwuspadowych	Teren oznaczony symbolem 7UMN	„§15. 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy: (...)  8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka.”	X	X		
3.	28.01.2021 r. (dyskusja publiczna on line) 12.02.2021 r. (dyskusja stacjonarna) 22.02.2021 r. (wpływ wniosków)	(…)*	4	Skorygowanie zapisów §19 ustęp 4., punkt 4), litera a), dotyczących wysokości budynków mieszkalnych. Propozycja dopuszczenia wysokości zabudowy jednorodzinnej do 11 m oraz dopuszczenie trzech kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe)	Teren oznaczony symbolem 11MN	„§19.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN (o pow. 0,61 ha) i 15MN (o pow. 1,15 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. (...) 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy: (...) 4) wysokość zabudowy: a) wysokość budynków mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 9 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe),	X	X		
			5	Usunięcie z §19 ustęp 1. projektu planu, obszaru oznaczonego symbolem 15MN, zmianę jego przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) oraz dopisanie go do §21 ustęp 1.	Teren oznaczony symbolem 15MN	„§19.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN (o pow. 0,61 ha) i 15MN (o pow. 1,15 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”	X	X		
			6	Skorygowanie zapisów §21 ustęp 3., punkt 4), litera a), dotyczących wysokości budynków mieszkalnych. Propozycja dopuszczenia wysokości zabudowy wielorodzinnnej do 12 m przy trzech kondygnacjach nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe)	Teren oznaczony symbolem 14MW	„§21.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MW (o pow. 1,66 ha), 14MW (o pow. 0,93 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: (...) 4) wysokość zabudowy: a) wysokość budynków mieszkalnych - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe,”	X	X		
			7	Skorygowanie zapisów §21 ustęp 3., punkt 6), dotyczących ilości lokali mieszkalnych w jednym budynku wielorodzinnym. Propozycja dopuszczenia 22 lokali mieszkalnych w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym.	Teren oznaczony symbolem 14MW	„§21.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MW (o pow. 1,66 ha), 14MW (o pow. 0,93 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: (...) 6) w jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 18 lokali mieszkalnych”	X	X		
			8	Utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu	Tereny oznaczone symbolami 14MW i 15MN	„§19.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN (o pow. 0,61 ha) i 15MN (o pow. 1,15 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...) 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla nowej zabudowy: (...) 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.” „§21.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MW (o pow. 1,66 ha), 14MW (o pow. 0,93 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: (...) 13) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,”	X	X		
			9	Zmiana przeznaczenia terenu 22KS na zabudowę usługową (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniową jednorodziną	Teren oznaczony symbolem 22KS	„§27.1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KS (o pow. 0,40 ha): teren parkingu.”		X		X

			10	Nadanie proponowanej, w miejscu kwartału 22KS, zabudowie parametrów zgodnych z parametrami zabudowy opisanymi w §16 projektu planu (tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej).	Teren oznaczony symbolem 22KS	„§27.1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KS (o pow. 0,40 ha): teren parkingu.”		X		X	Należy zastosować parametry jak w §22 czyli dla zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)
			11	Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy będącej kontynuacją linii z obszaru 10MN	Teren oznaczony symbolem 22KS	W kwartale 22KS (o pow. 0,40 ha): teren parkingu, nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy.	X		X		
4.	03.02.2021 r. (wniosek)	(...)*	12	Skrócenie ciągu pieszo jezdny 27KJP do granic działki nr 2075 (własność wnioskodawcy), nie łączenie go z drogą oznaczoną symbolem 32KDL i włączenie tego pasa terenu do obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 4UMN, co umożliwi ubieganie się wnioskodawcy o wykup tego pasa terenu na poprawę zagospodarowania dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej.	Teren oznaczony symbolem 27 KJP	§30 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26KJP (o pow. 0,05 ha) i 27KJP (o pow. 0,10 ha): tereny ciągów pieszo-jezdnych. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 4,5 m. 3. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. 4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się. 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala: 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, 2) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo). 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym, 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.		X		X	Ciąg pieszo jezdny 27KJP, zrealizowany w większości na działce stanowiącej własność Gminy Miasta Elku, stanowi w tej chwili jedyny dojazd do nieruchomości zlokalizowanych w drugiej linii od ul. Suwalskiej
5.	12.02.2021 r. (dyskusja stacjonarna)	(...)*	13	Wniosek o dopuszczenie zabudowy jedynie mieszkalnej jednorodzinnej w kwartałach 13MW i 14MW, ze względu na zbyt bliskie sąsiedztwo planowanej zabudowy wielorodzinnej z kwartałami usługowymi (3UMN i 4UMN)	Tereny oznaczone symbolami 13MW i 14MW	„§21.1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MW (o pow. 1,66 ha), 14MW (o pow. 0,93 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.”		X		X	Planowana zabudowa wielorodzinna będzie charakteryzowała się niską intensywnością (max liczba kondygnacji: trzy) która nie będzie „konkurowała” z istniejącą zabudową jednorodzinną. Ponadto tereny 13MW i 14 MW stanowią w większości własność osób prywatnych oraz Gminy Miasta Elku

			14	Nakaz umieszczenia szpalerów zieleni w południowej części kwartału 4UMN oraz w północnej części kwartałów 14MW i 15MN	Tereny oznaczone symbolami 4UMN, 14MW i 15MN		X		X	Nakaz w przypadku zabudowy usługowej (U), natomiast zalecenie w przypadku zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej (MN i MW)
			15	Uregulowanie kwestii związanych z lokalizacją fragmentów dróg na działkach prywatnych (m. in. wjazd na teren kwartału 27KPJ od strony kwartału 32KDL oraz trójkąt widoczności w kierunku ul. Suwalskiej zlokalizowany w kwartale 32KDL na pograniczu kwartału 2UMN)	Tereny oznaczone symbolami 27KPJ i 32KDL			X	X	Zarówno wjazd na teren ciągu pieszo – jezdni jak i trójkąt widoczności stanowią elementy komunikacji, wpływające na bezpieczeństwo ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.
			16	Modyfikacja układu komunikacyjnego w planowanym obszarze poprzez stworzenie większej ilości dróg o dogodniejszych parametrach				X	X	Planowany układ komunikacyjny został wskazany przez Referat Dróg Miejskich Urzędu Miasta oraz zaakceptowany przez Prezydenta Miasta Ełku
			17	Uregulowanie kwestii dotyczącej współdziałów osób prywatnych w drogach w kwartale 13MW				X	X	Uwaga nie stanowi materii planu
6.	19.02.2021 r. (wniosek)	(...)*	18	Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na terenie 14MW na odległość co najmniej 12 m od granicy pasa drogi oznaczonej symbolem 29KDW. Poza nieprzekraczalną linią zabudowy można by zaplanować np. parkingi, tereny zielone z zielenią izolacyjną oraz inne funkcje towarzyszące zabudowie mieszkalnej.	Teren oznaczony symbolem 14MW	<p>„§2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie: (...)</p> <p>4. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego (nie dotyczy terenu 38KD-GP)”</p> <p>„§21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MW (o pow. 1,66 ha), 14MW (o pow. 0,93 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.(...)”</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: 13) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu”</p>		X	X	Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna jest z zapisami rozporządzenia i ustawy o planowaniu przestrzennym, poza tym przebiega na obszarze stanowiącym własność osób prywatnych. Należy też



																				wskazać, iż linie zabudowy wskazane w kwartałach 14MW i 4UMN, zlokalizowane są w odległości ok. 22 m od siebie.
7.	22.02.2021 r. (wniosek)	(...)*	19	Objęcie działki nr 2106/3 (własność wnioskodawców) kwartałem 18UP, bądź rozszerzenie kwartału 16U o funkcję produkcyjną	Teren oznaczony symbolem 16U (dz. 2106/3)	„§22 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16U (o pow. 4,08 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu dopuszcza się w szczególności: 1) zabudowę usługową i rzemieślniczą, 2) składy i magazyny; 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,5 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,7 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%. 4) wysokość zabudowy: a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych, b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; 5) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°; 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: a) materiały: blacha, płyta warstwowa, pokrycia bitumiczne, b) kolorystyka: odcienie koloru szarego i brązu; dla dachów płaskich nie ustala się; 7) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków, 8) w budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów, 9) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 9UMN i 22KS nakazuje się realizację pasa izolacyjnego zieleni wysokiej. 10) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu. 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: 1) dostępność drogową – z projektowanej drogi lokalnej 36KDL oraz istniejącym zjazdem z drogi głównej ruchu przyspieszonego 38KD-GP, 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9 ust. 4-6. 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej - zgodnie z §10”	X		X											
			20	Zmiana wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy kwartału 18UP analogicznie do wskaźników w uchwalonym w 2019 roku planie „Ełk – Strefowa”: dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 20% do 65% powierzchni terenu, 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,6.	Teren oznaczony symbolem 18UP	„§24 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18UP (o pow. 2,49 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub produkcyjnej.(...) 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,1 do 0,4 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,6,”		X		X		Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy jednakże o wartości od 0,1 do 0,5.								
8.	22.02.2021 r. (wniosek)	(...)*	21	Objęcie działki nr 2106/4 (własność wnioskodawcy) kwartałem 18UP (teren zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej)	Teren oznaczony symbolem 16U (dz. 2106/4)	„§22 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16U (o pow. 4,08 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)”	X		X											
			22	Zmiana wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy kwartału 18UP analogicznie do wskaźników w uchwalonym w 2019 roku planie „Ełk – Strefowa”: dla terenów obiektów produkcyjnych, składów,	Teren oznaczony symbolem 18UP	„§24 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18UP (o pow. 2,49 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub produkcyjnej.(...) 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:		X		X		Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy								

				magazynów i zabudowy usługowej: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 20% do 65% powierzchni terenu, 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,6.		1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,1 do 0,4 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,6,"					jednakże o wartości od 0,1 do 0,5.
9.	25.02.2021 r. (wniosek)	(...)*	23	Wprowadzenie możliwości zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej w kwartale 12MN	Teren oznaczony symbolem 12MN	„§20 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN (o pow. 2,13 ha): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”		X		X	Planowana zabudowa usługowa będzie zlokalizowana w zbyt bliskiej odległości od rzeki Elk
10	26.02.2021 r. (wniosek)	(...)*	24	Uwzględnienie w kwartale 16U dopuszczenia dodatkowo zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej	Teren oznaczony symbolem 16U	„§22 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16U (o pow. 4,08 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe)”		X		X	Przedstawione przez wnioskodawcę propozycje przeznaczenia terenu cechują się zbyt dużą rozbieżnością. Ponadto, na nieuwzględnienie uwagi wpływa fakt zbyt bliskiej odległości planowanej zabudowy produkcyjnej od zabudowy mieszkaniowej (12MN) oraz zbyt bliskiej odległości planowanej zabudowy mieszkaniowej od zabudowy produkcyjnej (18UP).

2. w terminie od 20 sierpnia 2021 roku do 21 września 2021 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 6 października 2021 roku, nie zostały wniesione żadne uwagi.

\* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781), z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII.375.2021

Rady Miasta Ełku

z dnia 15 grudnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Ełk- Lazurowa"**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) stwierdza się, że w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lazurowa” przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu i dróg gminnych. Udział Miasta Ełk w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Ełku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII.375.2021

Rady Miasta Ełku

z dnia 15 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**