

UCHWAŁA NR XXXV.347.2021
RADY MIASTA ELKU

z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk- Sikorskiego, Gdańska"

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą nr VI.59.2019 Rady Miasta Elku z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Sikorskiego, Gdańska”, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 r. z późn. zm. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Elk – Sikorskiego, Gdańska”, dla obszaru o powierzchni ok. 9,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Sikorskiego, Gdańska”, 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 VI.59.2019 Rady Miasta Elku z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Sikorskiego, Gdańska”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest między innymi ustalenie obsługi komunikacyjnej oraz przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposobu ich zagospodarowania.

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

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt. 1) - 4), mają charakter informacyjny.

6. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu 1C, wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, pokrywa się z granicami terenu 1C, a tym samym wszystkie negatywne oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych zamykać się winny w jego granicach.

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2. **kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki oraz zadaszenia wejść;
3. **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;
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;
5. **obiekty produkcyjne, składy i magazyny** - należy przez to rozumieć obiekty związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i obiekty przeznaczone do składowania i magazynowania;
6. **obiekty usługowe** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²;
7. **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;
8. **parking w zieleni** - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.), przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Obowiązek realizacji parkingu w zieleni nie dotyczy miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, ponadto parkingi w zieleni nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
9. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy, oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;
10. **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;
11. **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;
12. **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
13. **zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1. **C** - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
2. **U** - tereny zabudowy usługowej;
3. **MW,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych;
4. **KS** - tereny obsługi komunikacji, zabudowa garażowa;
5. **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
6. **KDL** - teren drogi publicznej, lokalnej;
7. **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

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

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

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

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) w granicach terenów MW,U ogranicza się ilość szyldów na budynku do jednego szyldu na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
- f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys;

2) Ustalenia szczegółowe:

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

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wykluczeniem terenów 3MW,U i 4MW,U;
- 2) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;

3) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1C.

7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

1) w zagospodarowaniu terenów 3MW,U i 4MW,U uwzględnić zieleń i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci;

2) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 3);

3) minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 2), wynosi 200 m².

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty opracowaniem jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

1) MW,U do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;

2) kwartały oznaczone symbolami C, E, U, KS, KDW i KDL 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. W granicach opracowania planu zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten, w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy kwartałów oznaczonych symbolami 1C, 2U, 5U i 6U oraz inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

2. W obszarze planu przy ul. Gdańskiej, w granicach terenów oznaczonych symbolami 3MW,U i 6U występuje zespół obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Ełku pod niżej wskazanymi numerami:

1) budynek administracyjny w zespole rzeźni miejskiej, obecnie budynek mieszkalny (GEZ nr 74);

2) budynek rzeźni miejskiej, obecnie budynek handlowy (GEZ nr 75);

3) chłodnia w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 76);

- 4) budynek sanitarny w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 77);
- 5) przechowalnia zwierząt w zespole rzeźni miejskiej, obecnie magazyn (GEZ nr 78);
- 6) sklep w zespole rzeźni miejskiej, obecnie budynek handlowy (GEZ nr 79).

3. W stosunku do ww. obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);
- 2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji);
- 3) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

4. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu, istnieje obowiązek, na podstawie przepisów odrębnych, niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku.

§ 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 potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

4. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogę publiczną lokalną 10KDL;
- 2) drogę wewnętrzną 9KDW;
- 3) tereny obsługi komunikacji, garaże 7KS i 8KS.

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

3. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych;
- 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) - 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;
- 4) dla terenu 1C należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zakładzie zlokalizowanym na terenie 1C.

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

5. Parkingi, o których mowa w ust. 3 i 4, 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. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem inwestor winien przebudować.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) 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, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) w granicach terenu 1C zezwala się na realizację nowego ujęcia wody podziemnej, niezbędnego dla celów technologicznych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

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

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) w przypadku realizacji nowej zabudowy 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 systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach Gdańskiej i Sikorskiego (położonej poza granicami opracowania).

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;

- 2) w granicach terenów 2U, 3MW,U, 4MW,U, 5U i 6U nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW;
- 3) w granicach terenu 1C nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Jednocześnie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej i nieprzekraczającej 100 kW, przy czym dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w §1 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy;
- 6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 2) ewentualną budowę lub rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z poniższymi zapisami;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;
- 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) w granicach terenu 1C nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Jednocześnie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej i nieprzekraczającej 100 kW, przy czym dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w §1 ust. 6 niniejszej uchwały.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w odniesieniu do terenu 1C, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów technologicznych dokonuje wytwórca we własnym zakresie.

§ 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 przewiduje się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej

- Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C (o pow. 3,5792 ha): teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo.

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

- 1) obiektów i urządzeń służących do wytwarzania ciepła i energii elektrycznej;
- 2) budynków związanych z działalnością składową, magazynową, logistyczną, przeładunkową;
- 3) budynków pomocniczych m.in. technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru, wiat;
- 4) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak drogi, parkingi, place składowe, bocznice kolejowe, rampy itp.;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 2% do 40% powierzchni terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 3%;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu komunikacji kolejowej - zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m; liczba kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń technologicznych związanych z funkcją danego obiektu, niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 48 m;
- 6) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi;
- 7) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha;
 - c) odcienie czerwieni i szarości;
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z dróg publicznych ul. Sikorskiego znajdującej się poza granicami planu i ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 10KDL, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9KDW;
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z §9, ust. 3-5.

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

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U (o pow. 0,5626 ha): teren zabudowy usługowej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie zabudowy usługowej, w tym m.in. stacja paliw, usługi związane z obsługą pojazdów, warsztat samochodowy, myjnia.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
 - c) dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha;
 - c) odcienie czerwieni i szarości;
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu 2U z dróg publicznych ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 10KDL, ul. Sikorskiego znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW;
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z §9, ust. 3-5.

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

§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW,U (o pow. 1,3425 ha) i 4MW,U (o pow. 0,5990 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 35%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i/lub usługowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m; liczba kondygnacji do 5 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
 - c) dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - d) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej.
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha;
 - c) odcienie czerwieni i szarości;

d) dla dachów płaskich nie ustala się.

- 7) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się, bez możliwości rozbudowy;
- 8) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 9) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zaleca się umieszczenie wzdłuż wschodniej granicy terenu 3MW,U zieleni izolacyjnej w postaci pasa zwartych szpalerów wysokich drzew lub krzewów, mającej na celu ochronę przed zanieczyszczeniami i hałasem.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenów 3MW,U i 4MW,U z drogi publicznej ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 10KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, ponadto do terenu 4MW,U istnieje dostępność z drogi publicznej ul. Gizewiusza znajdującej się poza granicami planu;
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z §9, ust. 3-5.

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

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U (o pow. 1,0416 ha) i 6U (o pow. 1,0460 ha): tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m; liczba kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
 - c) dopuszcza się kondygnację podziemną.
- 6) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
 - b) dachówka, blachodachówka, blacha;
 - c) odcienie czerwieni i szarości;
 - d) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z §6.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenów 5U i 6U z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW;
- 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z §9, ust. 3-5.

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

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KS (o pow. 0,2817 ha) i 8KS (o pow. 0,1893 ha): tereny obsługi komunikacji, zabudowa garażowa.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: murowanych obiektów garażowych, parkingów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu komunikacji kolejowej - zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym;
- 2) wysokość budynków garażowych - minimalna: dowolna, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji: 1 nadziemna;
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m;
- 4) geometria dachów, materiały i kolorystyka pokryć dachowych, dla nowo projektowanej zabudowy:
 - a) płaskie;
 - b) blacha, pokrycia bitumiczne, membrana;
 - c) odcienie szarości.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa do terenów 7KS i 8KS z drogi publicznej ul. Sikorskiego, znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW;
- 2) ustala się zachowanie ciągłości powiązań dojazdów i dojeżdż (chodników) w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDW (o pow. 0,6135 ha): teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m;
- 2) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, min. 10 m.

4. Powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wymaga się.

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

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDL - ul. Gdańska (o pow. 0,5380 ha): teren drogi publicznej, lokalnej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) miejsc parkingowych;

4) zatok autobusowych;

5) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna (min. 15 m.), zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wymaga się.

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

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11E (o pow. 0,0081 ha): teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) wysokość zabudowy:

a) wysokość dla budynków - minimalna: 3 m, maksymalna: 5 m;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: 3 m, maksymalna: 10 m;

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

3. Dostępność drogowa do terenu 11E z ul. Gdańskiej, oznaczonej symbolem 10KDL.

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

§ 23. 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
U; MW,U	30
C; KS; KDW; KDL; E	0,1

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego, zwany „EŁK – GDAŃSKA”, uchwalony uchwałą nr IV/21/06 Rady Miasta Ełku z dnia 28 grudnia 2006 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 17, poz. 369 z dnia 9 lutego 2007 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk- Sikorskiego, Gdańska"

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, 784 i 922) Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:

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

1. w terminie od 1 czerwca 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 14 lipca 2020 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.	01.07.2020r.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt” ul. J. Słowackiego 2, 19-300 Elk	1	Podział kwartału oznaczonego w projekcie planu symbolem 4MW,U: jeden kwartał o przeznaczeniu jw. (mieszkania wielorodzinna i/lub usług nieuciążliwych), drugi dotyczyłby terenów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej.	Teren oznaczony symbolem 4MW,U	<u>§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW,U (a pow.i 4MW,U (a pow.): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych. (...)</u>	X		X		Podział na kwartały zbliżony do podziału w poprzedniej wersji projektu planu, przedstawionej do opiniowania MKUA w styczniu 2020 roku. W zakresie funkcji dopuszczono tylko funkcję usługową (U).	
			2	Pozostawienie klasy drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej w obecnie obowiązującym planie „Elk-Gdańska” symbolem 40KD.	Teren oznaczony symbolem 7KDW	<u>§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW (pow. ... ha): teren drogi wewnętrznej.</u>			X	X	Zgodnie ze stanowiskiem Kolegium prezydenckiego (grudzień 2019), droga oznaczona symbolem 7KDW ma pozostać drogą wewnętrzną.	
			3	W §4 ust. 6 pkt a wykreślić słowo „szylidy”, celem umożliwienia umieszczenia na budynkach znaków organizacyjnych, wskazujących poszczególne jednostki na terenie ciepłowni.	Teren oznaczony symbolem 1C oraz część 4MW,U	<u>§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (...)</u> <u>6. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szylidów:</u> <u>1) Ustalenia ogólne:</u> <u>a) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szylidzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szylidów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,</u>	X			X		
			4	W §4 ust. 7 wprowadzić brak ograniczeń dotyczących wysokości i materiału ogrodzeń. Dotyczyć to miałyby też wewnętrznych		<u>7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:</u> <u>1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, z wykluczeniem terenów 3MW,U i 4MW,U.</u>	X			X		

			wygrodzień w kwartale 1C oraz nowym, postulowanym kwartale produkcyjno-usługowym.		2) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 1,8 m, nie dotyczy to terenu oznaczonego symbolem 1C, dla którego dopuszcza się wysokość do 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 z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1C.					
5			W §4 ust. 8 wprowadzić zakaz budowy placów zabaw w kwartałach 1C oraz postulowanym kwartale produkcyjno- usługowym.		8. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw: 1) w zagospodarowaniu terenów 3MW,U i 4MW,U uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urzędzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci, 2) w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m ² na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 3), 3) minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 2), wynosi 200 m ² .	X		X		Jak wynika z treści projektu planu, place zabaw dotyczą wyłącznie kwartałów mieszkaniowych.
6			W §5 ust. 7 wykreślić frazę: „poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny”.	Obszar całego projektu planu	<u>§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (...)</u> 7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.	X		X		
7			W §9 ust. 3 znieść wymóg dotyczący ilości miejsc postojowych w kwartale 1C oraz nowym, postulowanym kwartale produkcyjno-usługowym.	Teren oznaczony symbolem 1C oraz część 4MW,U	<u>§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...)</u> 3. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych, 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m ² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe, 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) - 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.	X		X		Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego zapisu dla kwartału 1C, dostosowującego liczbę miejsc postojowych np. do liczby zatrudnionych.
					<u>§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</u>					
8			W §10 wykreślić w całości ust. 4 lub określić, że obowiązek przebudowy infrastruktury technicznej obciąża inwestora.	Obszar całego projektu planu	4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.	X		X		
9			W §10 ust. 5 pkt 3) dopisać, iż zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych nie dotyczyłby terenu 1C. Wynika to ze znacznego zapotrzebowania ciepłowni w wodę technologiczną. Umożliwienie zrealizowania studni do pobierania wody w celach technologicznych obniży koszty zakupu wody z wodociągu.	Teren oznaczony symbolem 1C	5. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala: (...) 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, z wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.	X		X		Umożliwienie ciepłowni zrealizowania studni do pobierania wody w celach technologicznych ma swoje uzasadnienie w ujęciu społecznym: obniży koszty zakupu wody z wodociągu, który przekłada się na wytworzenie ciepła dla mieszkańców.

			10	W §10 ust. 7 wskazać, iż wszystkie zapisy ust. 7 nie dotyczą kwartału 1C oraz nowego, postulowanego kwartału produkcyjno-usługowego.	Teren oznaczony symbolem 1C oraz część 4MW,U	<p>7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:</p> <p>1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej, w oparciu o istniejące kanały deszczowe w ul. Gdańskiej oraz ul. Sikorskiego (będącej poza granicami opracowania) lub projektowane,</p> <p>2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,</p> <p>3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej,</p> <p>4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w obrębie działki (zbiorniki retencyjne lub podlewanie terenów zielonych).</p>			X	X	Jak wynika z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków: „zabrania się wprowadzania ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych lub roztopowych będących skutkiem opadów atmosferycznych, a także wprowadzania tych wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej”.	
			11	W §10 ust. 8 wskazać, iż wszystkie zapisy ust. 8 nie dotyczą kwartału 1C.	Teren oznaczony symbolem 1C	<p>8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:</p> <p>1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,</p> <p>2) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, oraz innych niż wyżej wymienione urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW,</p> <p>3) na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,</p> <p>4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,</p> <p>5) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy,</p> <p>6) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy,</p> <p>7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.</p>	X			X	Uwagę uwzględniono z zastrzeżeniem, że wyznaczona została strefa ochronna dla terenów sąsiednich wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW	
			12	W §10 ust. 9 wskazać, iż wszystkie zapisy ust. 9 nie dotyczą kwartału 1C.		<p>9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:</p> <p>1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,</p> <p>2) ewentualną rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.</p>			X		X	W mieście należy dążyć do rozbudowy sieci gazowej, aniżeli korzystania ze źródeł zastępczych
			13	W §10 ust. 12 wskazać, iż gromadzenie i zagospodarowanie odpadów technologicznych dokonuje wytwórca we własnym zakresie.	Obszar całego projektu planu	<p>12. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.</p>	X				X	
			14	Zapisy §15 dotyczyć mają, oprócz projektowanego kwartału 1C, także nowego, postulowanego kwartału produkcyjno-usługowego.	Teren oznaczony symbolem 1C oraz część 4MW,U	<p><u>§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C (o pow. ...): teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo. (...)</u></p>			X		X	Kwartał przeznaczony pod ciepłownictwo (C), a kwartał usługowy (U), z uwagi na rozbieżne przeznaczenia terenów, powinien charakteryzować się odmiennymi parametrami i wskaźnikami kształtującymi zabudowę

			15	W §15 ust. 3 pkt 2) określić wskaźnik zabudowy na poziomie 0,02 do 2,0.	Teren oznaczony symbolem 1C	3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:(...) 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,0,	X		X			
			16	W §15 ust. 3 pkt 3) określić procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 3%.			3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:(...) 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,	X		X		
			17	Zapisy §15 ust. 3 pkt 5) lit. d) wykreślić w całości.			3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:(...) 5) gabaryty budynków: d) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi,		X		X	Uwaga nie dotyczy materii planu
			18	Określić, że zapisy §15 ust. 4 pkt 2) nie dotyczą kwartału 1C oraz nowego, postulowanego kwartału produkcyjno- usługowego. Zdaniem zgłaszającego uwagę, zasadne jest pozostawienie obowiązku z zakresie utworzenia miejsc parkingowych właścicielowi nieruchomości, który przy realizacji inwestycji zobowiązany będzie przestrzegać obowiązujących przepisów.	Teren oznaczony symbolem 1C oraz część 4MW,U	4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:(...) 2) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust. 3-5.	X		X		Uwagę uwzględniono (pkt 7 niniejszego wykazu)	
			19	W przypadku braku zgody tut. organu na postulowany podział kwartału 4MW,U wprowadzić następujące zapisy: - w §17 ust. 2 pkt 1) określić wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 40%, - w §17 ust. 2 pkt 3) określić procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 2%.	Teren oznaczony symbolem 3MW,U i 4MW,U	<u>§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW,U (o pow. ...) i 4MW,U (o pow. ...): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.</u> 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 35% (...) 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%		X		X	Uwagę uwzględniono w zakresie kwartału 1C, (pkt 15, 16 niniejszego wykazu) natomiast dla terenów usługowych (U), czy też mieszkaniowych powinny obowiązywać odmienne wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy	
			20	W §17 ust. 2 pkt 5) lit. a) ograniczyć ilość kondygnacji do 4, a wysokość zabudowy do 15m oraz przesunąć nieprzekraczalną linię zabudowy w kwartale 3MW,U i 4MW,U do 50 m od granicy działek obszaru 3MW,U od strony kwartału 1C, z uwagi na istniejącą w tym miejscu ciepłownię.			<u>§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW,U (o pow. ...) i 4MW,U (o pow. ...): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.</u> 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: (...) 5) gabaryty budynków: a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 17 m,	X		X		Uwagę uwzględniono w zakresie kwartału 4MW,U i podzielenia go na dwa nowe kwartały: mieszkalny wielorodzinny i/lub usługowy od strony ul. Gdańskiej oraz usługowy od strony istniejącej ciepłowni
			21	W §17 ust. 2 pkt 9) określić, iż obowiązek izolacji zieleni w formie pasa zieleni w zwartych szpalerach (całorocznie zielonego) o szer. 10-15 m, wysokich, szybkoorosnących dotyczy inwestora realizującego inwestycję na obszarach oznaczonych symbolem MW,U			<u>§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW,U (o pow. ...) i 4MW,U (o pow. ...): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.</u> 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: (...) 9) w celu ochrony przed zanieczyszczeniami i hałasem, nakazuje się umieszczenie wzdłuż wschodniej granicy terenów 3MW,U i 4MW,U zieleni izolacyjnej w postaci zwartych szpalerów wysokich drzew lub krzewów.	X		X		Uwagę uwzględniono w zakresie minimalnej, 10- metrowej szerokości pasa zwartych szpalerów wysokich drzew lub krzewów.
			22	Na wypadek braku zgody tut. organu na postulowany podział kwartałów ustalić dla nieruchomości nr 1380 (którego użytkownikiem wieczystym jest SM „Świt”)	Część kwartału 4MW,U	<u>§ 22. 1. Ustalenia dotyczące stawek procentowych</u> 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		X		X	Wysokość stawki wynika z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą przeznaczenia terenu w miejscowym planie. Wobec powyższego w przypadku jej	

			nieprzekraczającej 100kW, jak o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wprawdzie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących siłę wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródłach energii.		<p><u>energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż 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 100 kW,</u></p> <p><u>3) w granicach terenu 1C nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Jednocześnie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW, przy czym dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 niniejszej uchwały.</u></p> <p>4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,</p> <p>5) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą</p> <p>Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy,</p> <p>6) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy,</p> <p>7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.</p>				przeznaczenie terenu oraz sąsiedztwo istniejącej funkcji mieszkaniowej. Wobec powyższego oraz wątpliwości związanych z interpretacją tych zapisów, zmodyfikowano je w pkt 3) z: o mocy większej niż 100 kW, na: o mocy przekraczającej i nieprzekraczającej 100 kW.
3	Zmodyfikowanie zapisów §10. ust. 8 pkt 4) poprzez sprecyzowanie, że: Na terenie strefy 1C dopuszczalne jest rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy tak nieprzekraczającej 100kW, jak o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wprawdzie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących siłę wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródłach energii.	Teren oznaczony symbolem 1C	<p>§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (...)</p> <p>8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:</p> <p>1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła</p> <p>zgodnie z poniższymi zapisami,</p> <p>2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;</p> <p>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.</p> <p><u>4) w granicach terenu 1C nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Jednocześnie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW, przy czym dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 niniejszej uchwały.</u></p>	X	X	Zapisy §10. ust. 8 pkt 3) i 4) wskazują, że w kwartale 1C dopuszczone jest lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zarówno o mocy nieprzekraczającej 100kW, jak o mocy przekraczającej 100 kW itd. Wobec wątpliwości zw. z interpretacją tych zapisów zmodyfikowano je z: o mocy większej niż 100 kW, na: o mocy przekraczającej i nieprzekraczającej 100 kW.			
4	Zmodyfikowanie zapisów §4 ust. 5 pkt 2) lit. c) poprzez sprecyzowanie, że: zakaz lokalizowania reklam na samodzielnych wolnostojących konstrukcjach nie dotyczy	Tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami MW,U	<p>§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (...)</p> <p>5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:</p> <p>1) Ustalenia ogólne:</p> <p>a) w granicach terenów MW,U ogranicza się ilość szyldów na budynku do jednego szyldu na jedną</p>		X	X	Zakaz lokalizacji reklam, o których mowa we wniosku, dotyczy terenów mieszkaniowych. Tereny, których właścicielem jest zgłaszający uwagi, takiego zakazu nie posiadają.		

			tablice informacyjnych, w tym dotyczących realizacji projektów współfinansowanych ze środków europejskich.		<p><i>firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji.</i></p> <p><i>b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego.</i></p> <p><i>c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,</i></p> <p><i>d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,</i></p> <p><i>e) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,</i></p> <p><i>f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.</i></p> <p><u>2) Ustalenia szczegółowe:</u></p> <p><i>a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,</i></p> <p><i>b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,</i></p> <p><u><i>c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,</i></u></p> <p><i>d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic)</i></p>				
5		Obszar całego projektu planu	<p>W §5 ust. 7 sprzeczować zapis dotyczący pojęcia „standard jakości powietrza”. Sposób sformułowania tego postanowienia budzi bowiem wątpliwości co do zakresu znaczeniowego tego pojęcia.</p> <p>Wskazać należy, że przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują procedury ukształtowane dla zapewnienia zachowania należytej jakości powietrza i przepisy te często posługują się- między innymi- nazwą: „standard jakości powietrza”. Przepisy prawa są w tym zakresie wystarczające. Powołanie się na ogólną nazwę „standard jakości powietrza”, bez jego doprecyzowania (choćby przez odniesienie w rodzaju: „w rozumieniu przepisu” ze wskazaniem konkretnego przepisu ustawy) powoduje brak jednoznacznej identyfikacji jakie</p>		<p><i>§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (...)</i></p> <p><u><i>7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.</i></u></p>	X		X	Zmodyfikowano zapis z: standardów jakości środowiska na: standardów jakości powietrza.

			przekroczenia powodują zakaz eksploataowania instalacji.							
6	W §9 ust. 3 pkt 4) zamienić wyrażenie „w ciepłowni SM ŚWIT” na „zakładu zlokalizowanego na terenie 1C”	Teren oznaczony symbolem 1C		<p>§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...)</p> <p>3. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:</p> <p>1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym min. 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych,</p> <p>2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe,</p> <p>3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) - 2) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek,</p> <p>4) dla terenu 1C należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w ciepłowni SM ŚWIT.</p>	X		X			
7	W §10 ust. 5 pkt 2) zmodyfikować zapis w następujący sposób: „odprowadzanie wód opadowych w sposób zgodny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, zgodnie ze stosownymi umowami z właściwymi przedsiębiorstwami wodociągowo-kanalizacyjnymi jeśli znajduje to zastosowanie, oraz do systemu kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem, że dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych poza granice planu, w tym do kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach Gdańskiej i Sikorskiego”.	Obszar całego projektu planu		<p>§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (...)</p> <p>5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:</p> <p>1) w przypadku realizacji nowej zabudowy należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozszczepiające,</p> <p>2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach Gdańskiej i Sikorskiego (położonej poza granicami opracowania),</p> <p>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 urzędzeń kanalizacyjnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego.</p>		X		X	W §10 ust. 5 pkt 1) dostępne są inne rozwiązania odprowadzania wód opadowych, o które wnosi zgłaszający uwagi.	
8	W §10 ust. 7 pkt 1) zmodyfikować zapis w następujący sposób: „zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej bądź tymczasowych zbiorników zapewnionych przez dostawcę paliwa gazowego spełniających warunki jakim winny odpowiadać takie zbiorniki czy też stacji regazyfikacji”, ewentualnie dodanie w tym zapisie treści, że wymóg dostarczenia gazu z istniejącej sieci gazowej nie dotyczy terenu 1C i 5U	Obszar całego projektu planu		<p>§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (...)</p> <p>7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:</p> <p>1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,</p> <p>2) ewentualną rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.</p>		X		X	W mieście należy dążyć do rozbudowy sieci gazowej, aniżeli korzystania ze źródeł zastępczych. Korzystanie z tego typu rozwiązań jest niezasadne również z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.	
9	W §10 ust. 7 pkt 2) zmodyfikować zapis w następujący sposób: „ewentualną budowę lub rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z	Obszar całego projektu planu		<p>§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (...)</p> <p>7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:</p> <p>1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,</p> <p>2) ewentualną rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny</p>	X		X			

			warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe”		<i>odpowiadać sieci gazowe.</i>							
		10	W §15 ust. 1 zmodyfikować zapis w następujący sposób: „przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C (o pow. ...): teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, produkcja energii elektrycznej, działalność składowa, magazynowa, logistyczna, handlowa, przeladunkowa.”	Teren oznaczony symbolem 1C	<u>§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C (o pow. ...): teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo.</u>			X		X		Przeznaczenie terenu wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587), na podstawie którego należy określić główne przeznaczenie terenu, oznaczając go odpowiednim symbolem literowym i barwnym. Szczegółowe funkcje obszaru są opisane w dalszej treści planu.
		11	W §15 ust. 2 pkt 1) zmodyfikować zapis w następujący sposób: „obiektów i urządzeń służących do wytwarzania ciepła i energii elektrycznej, a nadto prowadzenia działalności składowej magazynowej, logistycznej, handlowej, przeladunkowej”. Według zgłaszającego uwagi, ograniczenie działalności dopuszczalnej na terenie 1C do ciepłownictwa i produkcji energii elektrycznej jest niezasadne i wykracza poza władztwo planistyczne, wyłącza bowiem prowadzenie, jako działalności komercyjnej, działalności w zakresie produkcji energii elektrycznej, prowadzenia działalności składowej, magazynowej, logistycznej, handlowej czy działalności przeladunkowej z zastosowaniem zlokalizowanej na tym terenie bocznicy kolejowej wraz z suwnicą.	Teren oznaczony symbolem 1C	<u>§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C (o pow. ...): teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.</u> 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie w szczególności: <u>1) obiektów i urządzeń służących do wytwarzania ciepła i energii elektrycznej,</u> <u>2) budynków składowych i magazynowych, związanych z funkcją terenu 1C,</u> <u>3) budynków pomocniczych m.in. technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru, wiat,</u> <u>4) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak drogi, parkingi, place składowe, bocznice kolejowe, rampy itp.,</u> <u>5) zieleni urządzonej,</u> <u>6) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.</u>		X		X		Uwzględniono w części. §15 ust. 2 pkt 2) uzupełniono o działalność składową, magazynową, logistyczną, przeladunkową. Dodatkowo wykreślono zapis „związanych z funkcją terenu 1C”.	
			Zmodyfikować zapisy §15 ust. 3 pkt 1), 2), 3) co zgłaszający uwagi uzasadnia faktem, iż wprowadzenie tych wskaźników o wartościach wynikających z projektu będzie powodowało konieczność ograniczenia prowadzonej działalności, w tym uniemożliwi składowanie niezbędnych ilości miału węglowego, żużlu, jak również uniemożliwi realizację zamierzonej inwestycji w zakresie budowy instalacji do produkcji energii cieplnej i ewentualnie energii elektrycznej (w kogeneracji) zasilanej biomasą.	Teren oznaczony symbolem 1C	<u>§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C (o pow. ...): teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo. (...)</u> 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <u>1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 2% do 40% powierzchni terenu,</u> <u>2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0.02 do 1,6,</u> <u>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 3%.</u>						Uwaga bezzasadna, gdyż przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym i jest ona wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (PN-ISO 9836). Wskaźnik powierzchni zabudowy wyznaczony w projekcie planu odnosi się zatem do budynków, nie wlicza się do niego dojeżdż, dojazdów, placów utwardzonych itp., o których mowa we wniosku. Polskie Normy nie są przepisami prawa, jednak z celów i zasad, dla których utworzono zbiór Polskich Norm, wynika, iż pod pojęciem normy rozumie się dokument	
		12	Wykreślenie wskaźnika									

			obowiązującym mpzp „Elk-Gdańska” dla obszaru ciepłowni (w projekcie 1C) brak jest wskaźników powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i umożliwiała to prowadzenie działalności ciepłowniczej w zakresie niezbędnym dla dostarczenia ciepła odbiorcom i zapewnienia możliwości podłączenia nowych odbiorców w zakresie w jakim okazywało się to niezbędne na terenie miasta Elk.							Odnosząc się do uwag wnioskujących do zapisów obecnie obowiązującego planu „Elk- Gdańska”, należy zauważyć, że celem przystąpienia do opracowania projektu planu „Elk- Sikorskiego, Gdańska” było między innymi ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych kwartałów, a co za tym idzie uszczegółowienie zapisów planu w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy prawa.	
14			Wykreślenie zapisu w §15 ust. 3 pkt 6) Według zgłaszającego uwagi, wprowadzenie tego rodzaju rozwiązania spowoduje konieczność poniesienia przez Spółdzielnię dodatkowych kosztów, związanych z z przebudową składowiska odpadów poprodukcyjnych (w postaci żużła), które stanowi aktualnie plac składowy z murami oporowymi. Plac składowy stanowi teren odkryty. Wprowadzenie kwestionowanego postanowienia powoduje w istocie konieczność zabudowy i zadaszenia składowiska odpadów poprodukcyjnych (tj. w istocie wzniesienie w miejscu placu składowego hali o wym. 1000 m ² i wys. min. 6m). Podkreślono także fakt, że w obecnie obowiązującym mpzp „Elk-Gdańska” dla obszaru ciepłowni (w projekcie 1C) brak jest takich ograniczeń.	Teren oznaczony symbolem 1C				X		X	Zapisy odnoszą się do składowania odpadów poza przeznaczonym do tego celu obszarem. W przypadku wyznaczenia takiego obszaru, parametrów nie określa się.
15			Wykreślenie zapisu w §15 ust. 3 pkt 5) lit. a) Zgłaszający uwagi zaznacza, że aktualna wysokość budynku kotłowni jest wyższa niż 16 m, a wynika to z wysokości konstrukcji obejmującej urządzenia służące do produkcji ciepła i elementów konstrukcyjnych budynku.	Teren oznaczony symbolem 1C				X		X	Uwaga uwzględniona w części. Nie wykreślono zapisu, lecz zmieniono wartość dotycząca wysokości budynków z 16 m na 18m.
16			Wykreślenie zapisu w §15 ust. 3 pkt 5) lit. b) Zgłaszający uwagi podnosi, że wysokość pozostałych obiektów budowlanych jest również nieadekwatna. Istniejące kominy mają wysokości 47,2 i 46,4 m, a wprowadzenie w sąsiednich	Teren oznaczony symbolem 1C				X		X	Uwaga uwzględniona w części. Nie wykreślono zapisu, lecz zmieniono wartość dotycząca wysokości obiektów budowlanych z 45 m na 48 m.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV.347.2021
Rady Miasta Ełku
z dnia 27 października 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- Sikorskiego, Gdańska"

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 przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu. Udział Miasta Ełk w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Ełku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV.347.2021

Rady Miasta Ełku

z dnia 27 października 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę