

Uchwała nr XLII.408.2014

Rady Miasta Elku

z dnia 29.04.2014 r.

w sprawie uchwalenia

**zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” oraz zmiany w części
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Konieczki”,
zwanej „ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III”**

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

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/292/2013 Rady Miasta Elku z dnia 26 marca 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Konieczki”, zwanej „ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III” po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Elku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienioną uchwałami: Nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Elku z dnia 31 stycznia 2012 roku, Nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku, uchwała się zmianę w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” oraz zmianę w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Konieczki”, zwaną „ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III”, obejmującą tereny oznaczone na rysunku zmiany planów w skali 1 : 1 000.

2. Przedmiotem zmiany planów są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, drogi publicznej klasy lokalnej, drogi wewnętrznej.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planów – stanowiący załącznik nr 1;

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

4. Na rysunku zmiany planów ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego zmianą planów;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

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

- 1) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1.U,MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem 2.MW,U;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3.MW/U;
- 4) zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 4.U;
- 5) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 5.ZP;
- 6) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 6.KD-L;
- 7) drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 7.KD-W.

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

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

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz wiat i altan od linii rozgraniczających, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna, ocieplenie oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 0,5 m;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych pierwszej kondygnacji nadziemnej i części kubaturowych nadwieszonych ponad poziom terenu, bez części zajętych przez zabudowane schody, pochylnie, rampy, tarasy itp;

- 3) działce niesamodzielnej – należy przez to rozumieć działkę gruntu przeznaczoną do wspólnego zagospodarowania z dwoma lub większą liczbą działek budowlanych, wykorzystywaną między innymi na potrzeby lokalizacji: zieleni, miejsc rekreacji codziennej, podziemnych budynków garażowych, stanowisk postojowych, w tym w częściach budynków, o których mowa w § 10 pkt 3 lit. a i § 11 pkt 3 lit. a, a także miejsc gromadzenia odpadów stałych, dojść, dojazdów, schodów, ramp, zjazdów itp., prowadzących do budynków na działkach budowlanych;
- 4) planie „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”, przyjęty uchwałą Nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku;
- 5) planie „Ełk - Konieczki” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk - Konieczki”, przyjęty uchwałą Nr XXIV/236/08 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2008 roku.

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

ROZDZIAŁ II

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, wszelkie obiekty takie jak: obiekty małej architektury, altany, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej itd., stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów, w tym położonych poza obszarem objętym zmianą planów;
- 2) dopuszcza się, chyba, że określono inaczej, dowolne kształtowanie wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki, altany i wiaty, jednakże obiekty te nie mogą mieć charakteru dominującego - nie mogą przekraczać wysokości budynków, określonej w ustaleniach szczegółowych, przy czym obiekty takie jak: maszty, anteny, stacje telefonii komórkowej itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 3 m;
- 3) wysokość altan i wiat nie może przekroczyć 5 m, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, a powierzchnia w rzucie poziomym wyznaczona przez skrajne krawędzie zadaszania - 25 m², przy czym, liczba tego typu obiektów nie może być większa niż:
 - a) jeden - w przypadku działek budowlanych o powierzchni do 0,08 ha,
 - b) dwa - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż 0,08 ha lub równej 0,30 ha, a także w przypadku terenów dróg i zieleni urządzonej,

- c) trzy - w przypadku działek budowlanych o powierzchni większej niż 0,30 ha;
- 4) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla działek niesamodzielnych;
- 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych wskaźników minimalnej powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody - zakaz, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji otwartych garaży; zakaz ten stosuje się również do części budynków przeznaczonych na postój pojazdów;
- 2) zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, umieszczania reklam o łącznej powierzchni większej niż 3 m² na działce budowlanej lub terenie - w przypadku terenów dróg i wysokości wraz z nośnikiem większej niż 2 m; dopuszcza się przy tym szyldy, w tym wspornikowe oraz znaki firmowe mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 2% powierzchni danej elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne lub technologiczne uniemożliwiają inny sposób lokalizacji.

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

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej obszaru poprzez przyległe drogi publiczne, w tym położone poza granicami zmiany planów, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) z wyłączeniem dojazdów, obsługa komunikacyjna działek budowlanych przyległych do dwóch lub większej liczby dróg publicznych, winna odbywać się, o ile to możliwe, z drogi publicznej niższej klasy;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie tych wód powierzchniowo do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub z lokalnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłowniczej, w technologiach minimalizujących wskaźniki emisji gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne;
- 9) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, telewizji kablowej i inne, w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, dowolne kształtowanie parametrów technicznych infrastruktury, jej budowę, przebudowę i rozbudowę i zmiany kierunków obsługi terenów;
- 11) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach na innych terenach.

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

ROZDZIAŁ III

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **1.U,MN**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,08 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe, budynki usługowe z lokalami mieszkalnymi,

- b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
- c) w budynkach usługowych z lokalami mieszkalnymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny oraz dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią mieszkalną a niemieszkalną,
- d) wysokość budynków:
 - do 15 m, z wyłączeniem budynków garażowych,
 - do 4 m - w przypadku budynków garażowych,
- e) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do czterech, z wyłączeniem budynków garażowych,
 - jedna - w przypadku budynków garażowych,
- f) geometria dachów:
 - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a i budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym - w przypadku budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- g) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
- i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
- j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy i lit. k, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej,
- k) lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy,
- l) dopuszcza się zachowanie i przebudowę budynków zlokalizowanych w całości lub w części przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy lub nadbudowy przed tą linią, z uwzględnieniem § 2 pkt 1,
- m) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,8 m,
- n) dopuszcza się lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 10 m;

- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległej drogi publicznej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **2.MW,U**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:
 - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,30 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha każda,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacjach podziemnych,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, podziemne budynki garażowe wielostanowiskowe, lokalizowane pod powierzchnią terenu,
 - c) wysokość budynków - do 18 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych - od trzech do pięciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - e) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,

- h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej, niepokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - j) nakaz, z uwzględnieniem lit. k, lokalizacji urządzonych miejsc rekreacji codziennej, w tym placów zabaw i gier, o powierzchni nie mniejszej niż 200 m² na jeden budynek, o którym mowa w lit. a,
 - k) dopuszcza się lokalizację wspólnego miejsca rekreacji codziennej, o którym mowa w lit. j, dla dwóch lub większej liczby budynków, o których mowa w lit. a;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **3.MW/U**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, podział na działki budowlane, przy zapewnieniu minimalnej powierzchni 0,30 ha,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż czterech działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,03 ha każda,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek niesamodzielnych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, podziemne budynki garażowe wielostanowiskowe, lokalizowane pod powierzchnią terenu,
 - c) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się dowolne kształtowanie proporcji pomiędzy częścią mieszkalną a niemieszkalną,
 - d) wysokość budynków - do 18 m - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych - od dwóch do pięciu - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - f) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci dachów mansardowych do 70° - w przypadku budynków, o których mowa w lit. a,
 - g) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej, niepokrywającej się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - k) dopuszcza się, zachowanie i przebudowę budynków zlokalizowanych w całości lub w części przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy lub nadbudowy przed tą linią, z uwzględnieniem § 2 pkt 1,
 - l) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych, a także o wysokości większej niż 1,8 m,

- m) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy o powierzchni do 10 m² na działce budowlanej i wysokości wraz z nośnikiem - do 15 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi,
 - n) nakaz, z uwzględnieniem lit. o, lokalizacji urządzonych miejsc rekreacji codziennej, w tym placów zabaw i gier, o powierzchni nie mniejszej niż 200 m² na jeden budynek, o którym mowa w lit. a, z wyłączeniem budynków usługowych,
 - o) dopuszcza się lokalizację wspólnego miejsca rekreacji codziennej, o którym mowa w lit. n, dla dwóch lub większej liczby budynków, o których mowa w lit. a, z wyłączeniem budynków usługowych;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
- a) wysokość – do 5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b, jednakże nie więcej niż 200 m² w granicach terenu,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny, a także minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **4.U**:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;

- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków - do 10 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech, z wyłączeniem budynków garażowych,
 - jedna - w przypadku budynków garażowych,
 - e) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci w przypadku dachów mansardowych do 70°,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) dopuszcza się, zachowanie i przebudowę budynków zlokalizowanych w całości lub w części przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy lub nadbudowy przed tą linią, z uwzględnieniem § 2 pkt 1;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
 - a) wysokość – do 5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;

- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel,przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległej drogi publicznej - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne lub drogę wewnętrzną;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **5.ZP**:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń publiczna, budowle sportowe, dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni terenu; zakaz lokalizacji budynków,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 60%;
- 3) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do przyległych dróg publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - zachowanie wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się jego wycinkę ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

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

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej przeznaczonej wyłącznie na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,02 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 12 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planów;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:

- a) wysokość – do 5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 – nie wymaga się;
- 5) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenami komunikacji:
- a) 7.KD-W,
 - b) ulicą Kolonia,
 - c) drogami, oznaczonymi w planie „ELK - OBWODNICA PÓŁNOCNA” symbolami: 7KL, 9KL,
 - d) drogami, oznaczonymi w planie „ELk - Konieczki” symbolami: KL1, KL3, KL4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **7.KD-W**:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, przy czym, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planów;
- 3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:
 - a) 6.KD-L,
 - b) dalszym przebiegiem drogi poza granicami zmiany planów, oznaczonym w planie „ELK - OBWODNICA PÓŁNOCNA” symbolem 14KW;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,1%.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 17. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziale II i III, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 18. W granicach zmiany planów traci moc:

- 1) uchwała Nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK - OBWODNICA PÓŁNOCNA” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 153, poz. 2347 z dnia 18 października 2011 r.);
- 2) uchwała Nr XXIV/236/08 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk - Konieczki” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 107, poz. 1812 z dnia 9 lipca 2008 r.), zmieniona uchwałą LX/542/10 Rady Miasta Ełku z dnia 28 września 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk - Konieczki” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 187, poz. 2381 z dnia 23 listopada 2010 r.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku

Stefan Węglowski