

wersja do wyłożenia

UCHWAŁA nr
RADY MIASTA ELKU
z dniaroku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego
„Elk – Parkowa III”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z uchwałą nr XII.104.2019 z dnia 30 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Parkowa II”, zwanej „Elk – Parkowa III”, 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 – Parkowa III”, dla obszaru o powierzchni ok. 0,45 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Parkowa III”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XII.104.2019 z dnia 30 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Parkowa II” zwanej „Elk – Parkowa III”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest między innymi ustalenie 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.

Rozdział 1 - USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną od poziomu głównego wejścia do najwyższego punktu dachu.
2. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.
3. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także

niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

4. **usługi śródmiejskie** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², małe punkty usługowe, gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, socjalnej i społecznej, bankowości i finansów itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).
5. **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.
6. **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.
7. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy.
8. **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.
9. **realizacja celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.
10. **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.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: **1U** - teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

§ 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, elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenów.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.
3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
4. W granicach planu zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.
6. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
 - 2) zakazuje się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego,
 - 3) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
 - 4) 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,
 - 5) 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.

- 6) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- 7) dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na terenie przedmiotowego planu.
7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:
 - 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości;
 - 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m;
 - 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
 - 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.
8. Obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów naturalnych i sztucznych w otoczeniu lądowiska wojskowego dla śmigłowców. W związku z tym stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, kwartał oznaczony symbolem 1U nie podlega ochronie akustycznej.
3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni zaleca się wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia. Należy zachować istniejące drzewa od strony ulicy Kilińskiego.
4. W granicach opracowania planu zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych.
5. Zaleca się pozostawienie rowu melioracyjnego, regulującego stosunki wodne na obszarze objętym planem, lub zastąpienie go np. ogrodem deszczowym.
5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
 - 1) gospodarowanie odpadami i ściekami 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 do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

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

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

§ 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 objętym planem nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
3. Ochrona przed powodzią – na obszarze objętym planem nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenu objętego opracowaniem plan 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: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 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 terenie opracowania planu nie ustala się terenów dróg publicznych.

2. Na obszarze objętym planem, na którym dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy usługowej, innej niż wymieniona w pkt 2) i 3), minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla hotelu, motelu, hostelu i pensjonatu lub części budynku przeznaczonej na te cele - minimum 1 miejsce postojowe na pokój/apartament,
- 3) dla lokali gastronomicznych - minimum 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych
- 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) – 3) należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach opracowania niniejszego planu.

4. 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. Możliwość zaopatrzenia terenu objętego opracowaniem przeznaczonego pod zabudowę w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.

2. Na terenie opracowania planu adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

3. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę terenu 1U z miejskiej sieci wodociągowej, istniejącej w ulicach Jana Kilińskiego i Parkowej (poza granicami opracowania niniejszego planu), zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,

2) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi,

5. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk* (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji,

2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicach Jana Kilińskiego i Parkowej (poza granicami opracowania niniejszego planu), realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,

3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci,

4) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

1) należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach

Jana Kilińskiego i Parkowej (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami *ustawy Prawo wodne i rozporządzenia Ministra Gospodarki Wodnej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego.*

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej, istniejącej w ulicach Jana Kilińskiego i Parkowej (poza granicami opracowania niniejszego planu);

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.

3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4) sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z ustawą Prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy,

6) przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek, należy uwzględnić przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych, ograniczając do minimum konieczność ich przebudowy,

7) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicach Jana Kilińskiego i Parkowej (poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) ewentualną rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z wykorzystaniem jako czynników grzewczych energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem biomasy);

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej ewentualnej rozbudowie;

3) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;

4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru. Dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lokalizowanej na dachu budynku. Instalacje mogą być lokalizowane wyłącznie na dachach stromych od strony zaplecza.

10. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

3) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej, istniejącej w ulicach Jana Kilińskiego i Parkowej (poza granicami opracowania niniejszego planu),

4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne,

11. 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. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

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

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

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

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

Na obszarze niniejszego planu nie występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej

Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U (o pow. 0,4478 ha): teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). W ramach przeznaczenia dopuszcza się w szczególności funkcje:

- 1) hotelową, hostelową, motelową, pensjonatową,
- 2) gastronomiczną,
- 3) biurową,
- 4) usługi śródmiejskie.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20 % do 45%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 2,8;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6 m od linii rozgraniczających pasy drogowe ulic Kilińskiego i Parkowej;
 - 5) gabaryty budynku:
 - a) wysokość zabudowy od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy 20 m;
 - b) dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - c) dopuszcza się lokalizację parkingów i/lub garaży wielostanowiskowych w kondygnacji podziemnej;
 - 6) geometria dachów głównej bryły budynku: dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°, mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 80°, płaskie lub zielone;
 - 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
 - 8) w elewacjach stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) minimalne wymagania parkingowe, zgodnie z § 9, ust 3-5.
 - 2) dostępność drogowa terenu z publicznej drogi gminnej ul. Parkowej, znajdującej się poza granicami planu.

§ 16.

1. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenu 1U w wysokości **30%**.

Rozdział 3 - USTALENIA KOŃCOWE

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. W granicach opracowania niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Parkowa II”, uchwalony uchwałą nr XLVII.445.14 Rady Miasta Ełku z dnia 30 września 2014 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3689 z dnia 13 listopada 2014 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.