

Uchwała nr X.100.2011
Rady Miasta Ełku
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – BRAMA MAZUR”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i uchwały nr XLV/424/09 Rady Miasta w Ełku z dnia 17 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – BRAMA MAZUR” oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku oraz uchwałą Rady Miasta Ełku nr LII/486/10 z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Rada Miasta Ełku uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia wstępne

§1

1. Granice planu określa uchwała nr XLV/424/09 Rady Miasta w Ełku z dnia 17 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – BRAMA MAZUR”
2. Plan składa się z następujących elementów, podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku; linia ta nie obowiązuje dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy – jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, na której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku; linię tę mogą przekraczać: nadwieszona i zadaszenia budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze, na nie więcej niż 1,30 m; linia ta nie obowiązuje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie, symbol literowy, numer porządkowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
 - 4) adaptacja zabudowy – dopuszczenie wykonania wszelkich prac budowlanych na istniejących obiektach budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu; w przypadku zabudowy zabytkowej, obowiązują zapisy ustaleń ogólnych i szczegółowych planu dotyczące ochrony zabytków;
 - 5) szyld – za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy bądź informacje o rodzaju prowadzonej działalności;
 - 6) reklama – za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane w promowaniem działalności gospodarczej, niebędące szyldami;
 - 7) usługi osiedlowe – są to usługi o nieuciążliwym charakterze takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej socjalnej i społecznej, bankowość itp.;
 - 8) tereny zabudowy śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta; są to tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej (w tym usług hotelarskich) bez

określenia funkcji podstawowej, z zielenią urządzoną, obiektami towarzyszącymi i terenami komunikacji;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub Polskimi Normami, a wobec ich braku zgodnie z ich ogólnym znaczeniem słownikowym.

§3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych;
 - 2) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-handlowej;
 - 3) U – tereny zabudowy usługowo-handlowej;
 - 4) MUs – teren zabudowy śródmiejskiej;
 - 5) UC – teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 6) UK – teren zabudowy usług kultury;
 - 7) UKp – teren placu miejskiego;
 - 8) UO – teren zabudowy usług oświaty;
 - 9) ZP – teren zieleni publicznej;
 - 10) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 11) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 12) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§4 Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

1. Skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej.
2. Granice terenów objętych planem.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
4. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
5. Oznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które określają:
 - 1) kolejny porządkowy numer terenu, określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenia cyfrowe;
 - 2) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w §3.

ROZDZIAŁ 2 Ustalenia ogólne

§5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:
 - 1) konstrukcja szyldu lub reklamy nie może sięgać dalej niż na 0,15 m od lica budynku; w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku, zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,3 m;
 - 2) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących pulsujące światło;
 - 3) reklamy i znaki graficzne, umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys;
 - 4) dopuszcza się umieszczanie okazjonalnych reklam w formie bannerów i przenośnych nośników informacyjnych, związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi, na okres nie dłuższy niż 21 dni.
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego, związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
3. Dopuszcza się zabudowę działek geodezyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu, niespełniających, określonych w planie, minimalnych wymiarów działek budowlanych.
4. Zakazuje się grodzenia terenów od dróg publicznych oraz terenów przestrzeni publicznej – 7ZP, 8UKp.

§6 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 norm hałasu, przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami Mus, MW,U i MWU, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych na

- cele mieszkalno-usługowe.
3. Istniejący na obszarze planu starodrzew należy bezwzględnie zachować. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest wycinka drzew wyłącznie za zgodą konserwatora zabytków.

§7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar objęty planem położony jest w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/D/79 z 20 lutego 1979 roku.
2. W przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. W obszarze objętym planem występują zabytki architektury, wpisane do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) ul. Armii Krajowej nr: 30, 38, 40, 42, 56;
 - 2) ul. E. Orzeszkowej nr: 28, 30, 32;
 - 3) ul. E. Orzeszkowej/T. Kościuszki – budynek dawnej stajni (nr wojskowy 1);
4. W obszarze objętym planem występują zabytki architektury, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) ul. T. Kościuszki nr: 15, 18, 19, 21, 25, 27, 29, 31, 33;
5. W przypadku działań inwestycyjnych w zabytkach nieruchomości wpisanych do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje obowiązek uzgodnienia lub uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Zabytki nieruchome wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte są w planie ochroną.
7. Przedmiotem ochrony zabytków wymienionych w ust. 3 i 4, jest ich zewnętrzny wygląd – ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, takie jak wykończenie ścian zewnętrznych czy pokrycie dachu. Ponadto:
 - 1) zakazuje się nadbudowy oraz przebudowy, która wpłynie negatywnie na wygląd i czytelność bryły;
 - 2) zakazuje się zmian kształtu dachu i zmiany rodzaju historycznego pokrycia dachowego.
8. Prace ziemne na obszarze planu należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym lub przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne. Na powyższe badania i nadzory należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu, istnieje obowiązek, na podstawie przepisów odrębnych, niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku. Jeśli nie jest to możliwe, powiadomić należy Prezydenta Miasta. W miejscu odkrycia stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić przedinwestycyjne badania sondażowo – rozpoznawcze.
10. W granicach planu roboty budowlane, polegające na rozbiórce wszelkich obiektów budowlanych, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§8 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Za przestrzeń publiczną uznaje się tereny 7ZP, 8UKp oraz tereny dróg publicznych.
2. Zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach planu.

§9 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. W planie nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Na obszarze planu znajdują się obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków – ustalenia określono w §7.

§10 Zasady i warunki scalania i ponownego podziału oraz podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, dla działek będących wynikiem tej procedury obowiązują następujące parametry:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW,U, MWU, U,UK, U, UKp, UO – 3000 m²,
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem UC – 5000 m²,

- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem MUs – 800 m²,
3. Powyższe parametry stanowią również minimalne dopuszczalne parametry przy podziałach nieruchomości.
4. Przy wydzielaniu działek geodezyjnych pod drogi oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dopuszcza się działki o dowolnej powierzchni.

§11 Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) rezerwuje się miejsce na sieć wodociągową w pasach drogowych.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków z terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej do kanalizacji miejskiej;
 - 2) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych.
3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) wody opadowe z dachów, terenów dróg i powierzchni utwardzonych odprowadzić docelowo do kanalizacji deszczowej;
 - 2) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacji deszczowej w pasach drogowych.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilenie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację trafostacji w miarę potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi z zapewnieniem dojazdu.
 - 3) rezerwuje się tereny pod sieć elektryczną w pasach drogowych.
5. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej lub indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi określonymi przez dysponenta sieci.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek z możliwością ich segregacji i obowiązkiem wywożenia na miejskie wysypisko śmieci lub do zakładu utylizacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem, należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Zasady dotyczące systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych.

§12 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§13 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MUs, 2MUs:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy śródmiejskiej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla zabudowy adaptowanej (z wyłączeniem obiektów zabytkowych) i nowej obowiązują następujące parametry:
 - a) wysokość zabudowy w pierzei ulicy 01KDZ nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych;
 - b) dla budynków w pierzei określa się formę dachów: płaskie z attyką;
 - c) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe;
 - d) dla dachów dwu- lub wielospadowych, ustala się: pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu i spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 3) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Zasady zagospodarowania terenu, dla nowej zabudowy:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

- 3) obowiązująca linia zabudowy w pierzei istniejącej zabudowy;
- 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
5. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg 01KDZ (Armii Krajowej) oraz 02KDL (E. Orzeszkowej);

§14 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3U,UK:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowo-handlowej i usług kultury.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla zabudowy adaptowanej (z wyłączeniem obiektów zabytkowych) i nowej obowiązują następujące parametry:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - c) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 3) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji wiat i budynków gospodarczych;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
5. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 02KDL (E. Orzeszkowej) i 05KDW.

§15 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 4MWU i 5MWU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla terenu 4MWU;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla terenu 5MWU;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - 4) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 5) lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;
 - 6) w obiektach stanowiących obudowę placu miejskiego 8UKp, usługi należy lokalizować jako dostępne od strony placu.
 - 7) budynki tworzące obudowę placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
 - 8) wystrój elewacji budynków tworzących obudowę placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 5) w przypadku nowych budynków co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.
 - 6) miejsca postojowe pod powierzchnią ziemi należy realizować w garażu podziemnym;
 - 7) dopuszcza się połączenie garażu podziemnego z obiektami o tej samej funkcji, realizowanymi

pod terenami sąsiednimi, lub realizację garaży podziemnych położonych pod kilkoma terenami jako jeden obiekt;

- 8) część terenu 4MWU zlokalizowaną przed obowiązującą linią zabudowy, od strony terenów 8UKp i 10U należy zagospodarować jako ciąg pieszy, tereny ogródków kawiarnianych, dojścia do lokali usługowych, z zakazem lokalizacji miejsc postojowych i ciągów komunikacji kołowej;
 - 9) na terenie 4MWU zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych i ciągów komunikacji kołowej poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenu 7ZP;
5. Dostępność komunikacyjna:
- 1) terenu 4MWU z drogi 05KDW oraz poprzez tereny 1MUs i 3U,UK;
 - 2) terenu 5MWU z drogi 06KDW oraz poprzez teren 2MUs.

§16 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 6UO:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych czwarta kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe;
 - 2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - 3) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 4) nowe obiekty powinny nawiązywać formą i zastosowaniem materiałów wykończeniowych (cegła, drewno), do istniejących na terenie, obiektów zabytkowych;
 - 5) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni budowlanej;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1 na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków;
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDW.

§17 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 7ZP:

1. Przeznaczenie – teren zieleni publicznej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny pasaż pieszy w sąsiedztwie placu miejskiego, z urządzoną zielenią i aneksami rekreacyjno-wypoczynkowymi oraz małą architekturą.
4. Zakaz lokalizacji budynków.
5. Obowiązuje nakaz zachowania starodrzewu istniejącego na terenie 7ZP.
6. Zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu łącznie z terenem 8UKp z uwzględnieniem lokalizacji dominanty architektonicznej dla obu terenów.
7. Dopuszcza się lokalizację przejazdu podziemnego z infrastrukturą, łączącego parkingi podziemne na terenach sąsiednich.

§18 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonego symbolem 8UKp:

1. Przeznaczenie – teren placu miejskiego.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w programie zagospodarowania terenu należy przewidzieć możliwość lokalizacji na całym terenie obiektów małej architektury, sceny oraz elementów, mogących stanowić wyróżniki podkreślające charakter głównego miejskiego placu, takie jak: rzeźby, fontanny i instalacje;
 - 2) teren stanowi teren organizacji imprez masowych;
 - 3) miejsca postojowe pod powierzchnią ziemi należy realizować w garażu podziemnym;
 - 4) dopuszcza się połączenie garażu podziemnego z obiektami o tej samej funkcji, realizowanymi pod terenami sąsiednimi lub realizację garaży podziemnych położonych pod kilkoma terenami jako jeden obiekt;
 - 5) zjazdy do garażu podziemnego należy realizować poprzez drogę 05 KDW;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;

- 7) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu łącznie z terenem 7ZP z uwzględnieniem lokalizacji dominanty architektonicznej dla obu terenów.

§19 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 9UC:

1. Przeznaczenie – teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jeśli wystąpi;
 - 2) wystrój elewacji obiektu powinien nawiązywać, poprzez zastosowanie naturalnych okładzin, do istniejących na obszarze objętym planem obiektów zabytkowych;
 - 3) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dachu i jego pokrycia;
 - 4) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej;
 - 4) w rozwiązaniu zagospodarowania terenu, należy uwzględnić istniejący budynek zabytkowy i skomponować funkcjonalnie i przestrzennie z nowymi obiektami;
 - 5) od strony drogi 06KDW wkomponować zieleni wysoką jako izolację akustyczną;
 - 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dostępność komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem 14U;
 - 7) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2,5 na każde 100 m² powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowego obiektu handlowego;
 - 8) co najmniej 90% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.
5. Dostępność komunikacyjna z drogi 06KDW, 04KDZ oraz przejazdem podziemnym z drogi 03KDZ (ul. T. Kościuszki).

§20 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 10U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowo-handlowej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - 3) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 4) budynki tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
 - 5) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszcza się realizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, komunikującego tereny 8UKp i 3U,UK;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 miejsc na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 6) co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 05KDW.

§21 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 11MW,U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-handlowej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków –

- obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o mieszanej funkcji;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - 4) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 5) lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;
 - 6) w obiektach, stanowiących pierzeję placu miejskiego 8UKp, usługi należy lokalizować jako dostępne od strony placu.
 - 7) budynki, tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
 - 8) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.
 - 9) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
 4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 5) co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.
 5. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 03KDZ i 05KDW.

§22 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 12MWU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Usługi lokalizować w parterach, dostępne spoza klatek schodowych części mieszkalnej.
5. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
6. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
7. Miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.
8. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 02KDL poprzez zjazd na tereny objęte sąsiednim planem.

§23 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 13U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
6. miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
7. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 02KDL (E. Orzeszkowej) oraz drogi 03KDZ (T. Kościuszki).

§24 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 14U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub

- w odcieniach brązu;
 - 3) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 4) lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;
 - 5) w obiektach stanowiących pierzeję placu miejskiego 8UKp, usługi należy lokalizować jako dostępne od strony placu.
 - 6) budynki tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
 - 7) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.
 - 8) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszcza się realizację wewnętrznego ciągu pieszego, stanowiącego funkcjonalne przedłużenie ciągu na terenie 7ZP;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDZ oraz poprzez teren oznaczony symbolem 9UC.

§25 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 01KDZ (ul. Armii Krajowej):

- 1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
- 2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
- 3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi (od 26 do 27 m).

§26 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 02KDL (ul. E. Orzeszkowej):

- 1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
- 2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
- 3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu (od 11 do 14,5 m).

§27 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 03KDZ (ul. T. Kościuszki):

- 1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
- 2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
- 3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi (od 16 do 22 m).

§28 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 04KDZ (ul. J. Dąbrowskiego):

- 1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
- 2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
- 3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu (od 21 do 43 m).

§29 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 05KDW:

- 1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej wewnętrznej.
- 2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §7.
- 3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu – ok. 18,0 m.
- 4. Dopuszcza się realizację nadziemnych miejsc postojowych w pasie drogowym.
- 5. W pasie drogowym należy realizować zjazd do parkingu podziemnego zlokalizowanego na terenach sąsiednich.
- 6. Istniejąca na terenie trafostacja, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8, powinna zostać przeniesiona.

§30 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 06KDW:

- 1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej wewnętrznej.
- 2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków –

- obowiązują ustalenia §7.
3. Szerokość pasa drogowego 10,0 m.

Ustalenia końcowe

§31 Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego terenu objętego planem.

§32 W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc uchwała nr XXXIV/356/02 Rady Miasta w Ełku z dnia 27 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina, zwanego „EŁK – SKLEJKI”.

§33 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§34 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§35 Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.