

UCHWAŁA Nr XLVII.445.2014
Rady Miasta Elku
z dnia 30 września 2014 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwanego „EŁK – PARKOWA II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późn. zmianami, Rada Miasta Elku uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwany „EŁK – PARKOWA II” nazywany dalej planem.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest zmiana przeznaczenia oraz zasad i sposobów zagospodarowania terenów położonych w granicach określonych Uchwałą Nr L/465/10 Rady Miasta Elku z dnia 30 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – CYPEL” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – PARKOWA”.

3. Plan składa się z następujących elementów stanowiących integralne części uchwały :

- 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 wniesionych do projektu 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.

Rozdział I
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) sposób użytkowania terenów (obszary funkcjonalne) oznaczone symbolami cyfrowo - literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, o których jest mowa w §1.
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które obowiązuje na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi i wyróżnionym na rysunku planu kolejnym symbolem cyfrowo - literowym.
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub stanowi alternatywę dla przeznaczenia podstawowego.
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków, którą dopuszcza się na wyróżnionym obszarze funkcjonalnym, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych.
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwych emisji substancji i energii, ani nie powodują przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących.
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku, nie dotyczy ona natomiast: balkonów i wykuszy wysuniętych mniej niż 0,9 m oraz elementów przedwejsiowych, jak: daszki, podesty, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych. Odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują obowiązujące przepisy budowlane.

4. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu dla obszarów wyróżnionych na rysunku planu:

- 1) obszary oznaczone symbolem U – tereny usług i zabudowy usługowej;
- 2) obszary oznaczone symbolem US/UT – tereny usług sportowych, turystycznych;
- 3) obszary oznaczone symbolem ZP – tereny zieleni parkowej;
- 4) obszary oznaczone symbolem KD – tereny dróg publicznych;
- 5) obszary oznaczone symbolem KDW – tereny dróg wewnętrznych;

Rozdział II

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie

§ 3. Na terenie objętym planem wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5 ZP, dla którego szczegółowe zasady zagospodarowania określone zostały w § 15, (karta terenu 5 ZP).

§ 4. 1. Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym Natura 2000 i nie sąsiaduje z takimi obszarami.

2. W granicach opracowania planu znajdują się tereny zakwalifikowane do obszarów zagrożenia powodziowego. Tereny te oznaczone zostały na rysunku planu zgodnie z dokumentem: „Aktualizacja studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap II”, przyjętym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. Realizacja przewidzianego w planie zagospodarowania na terenach oznaczonych na rysunku planu – jako obszary zagrożone powodzią, wymaga posiadania ważnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniającej z zakazu wykonywania robót na obszarze zagrożenia

powodzią. Warunek ten obowiązuje do czasu wyłączenia tych terenów z obszarów zagrożenia powodziowego w studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej lub w innym, zastępującym go, zatwierdzonym dokumencie.

3. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane obiekty o wartości historycznej i kulturowej.

4. W granicach planu znajdują się podziemne sieci miejskiej infrastruktury technicznej mogące mieć wpływ na zagospodarowanie terenów i usytuowanie obiektów planowanych inwestycji.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 5. 1. Dostępność komunikacyjną do terenów objętych planem zapewni zrealizowana droga publiczna – ul. Parkowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KD oraz planowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 7 KDW

2. Dla potrzeb komunikacji pieszej poza chodnikami dla pieszych usytuowanymi w pasach drogowych ulic, wyznacza się ciąg spacerowy zlokalizowany w obszarze oznaczonym symbolem 5 ZP, biegnący wzdłuż brzegu rzeki, w kierunku od ul. Kilińskiego do drewnianego mostku pieszo – rowerowego.

3. W celu powiązania ścieżki rowerowej na placu Jana Pawła II ze ścieżką rowerową bulwaru nad Jeziorem Ełckim planuje się realizację ścieżki rowerowej w obszarze oznaczonym symbolem 5 ZP biegnącej wzdłuż brzegu rzeki w kierunku od ul. Kilińskiego do mostku pieszo – rowerowego na rzece Ełk.

4. Potrzeby parkingowe na terenach: 1U, 2 U i 3 U należy zabezpieczyć poprzez budowę miejsc postojowych w granicach poszczególnych obszarów. Potrzeby parkingowe obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 US/UT zabezpieczą zatoki postojowe urządzone w pasach drogowych ulic, lecz w przypadku realizacji zabudowy usługowej wynikającej z przeznaczenia dopuszczalnego, potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez budowę miejsc postojowych na własnym terenie.

§ 6. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji należy zapewnić z istniejących urządzeń elektro-energetycznych, poprzez budowę i rozbudowę sieci, przyłączy i urządzeń elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia. Zaleca się rozbudowę sieci i przyłączy w formie instalacji podziemnych.

§ 7. Zaopatrzenie w wodę planowanych inwestycji należy zapewnić z wodociągu miejskiego poprzez budowę nowych sieci, przyłączy i urządzeń z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy. Sieć wodociągowa powinna spełniać wymagania przeciwpożarowe przewidziane prawem.

§ 8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu planowanych inwestycji planuje się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach obszaru wyznaczonej aglomeracji Ełk.

§ 9. 1. Odprowadzenie wód opadowych z terenu planowanych inwestycji planuje się do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejącą kanalizację deszczową z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji terenów zielonych na własnej posesji.

§ 10. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych.

§ 11. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

2. Sieci i przyłącza wymienione w ust. 1 należy budować w formie instalacji podziemnych.

§ 12. Zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię ciepłą planuje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła pracujących w oparciu o ekologiczne i przyjazne środowisku paliwa i nośniki energii, takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe wykonywane jako pomocnicze lub dodatkowe źródło ogrzewania.

Rozdział IV **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 13. 1. Obowiązują standardy jakości środowiska określone w aktualnych przepisach o ochronie środowiska.

2. Wprowadza się zakazy:

- 1) Odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) Gromadzenia i składowania odpadów niezwiązanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;
- 3) Stosowania żużla do ulepszania nawierzchni dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i placów;

3. Wprowadza się obowiązek:

- 1) Stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i otwartych;
- 2) Ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego poprzez przyłączenie projektowanych budynków do sieci ciepłowniczej lub zastosowanie w indywidualnych kotłowniach ekologicznych, przyjaznych środowisku paliw i nośników energii;
- 3) Zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu na obszarach planowanych inwestycji oraz urządzenia terenów zieleni nadrzecznej z uwzględnieniem funkcji ochronnej dla wód rzeki;
- 4) Zachowania reżimów, wynikających z położenia terenu na obszarze zlewni pojeziernej, a w szczególności poprzez podłączenie projektowanych budynków do miejskiej sieci wodociągowej, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

4. W przypadku dokonania znaleziska, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ono zabytkiem, należy postępować w sposób określony w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział V **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 14. 1. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

2. Parametry techniczne dróg, dojazdów, bram należy dostosować dla potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

3. Należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w podstawowe media obiektów użyteczności publicznej na wypadek sytuacji nadzwyczajnych.

Rozdział VI

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu, karty terenu

§ 15. Karty terenu

1. Karta terenu o symbolu: 1 U

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy usługowej o funkcji gastronomicznej, stacja paliw płynnych z myjnią samochodową;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa usługowa o funkcji handlowej, biurowej lub innej z wykluczeniem usług uciążliwych dla otoczenia;
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.45 ha;
- 4) Stan istniejący: Teren przeznaczony pod obiekty usługowe. Teren niezabudowany i niezagospodarowany.
- 5) Warunki urbanistyczne:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
 - b) Minimalna intensywność zabudowy: 0.04.
 - c) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.30.
 - d) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
 - e) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 4 m od linii rozgraniczającej ul. Parkowej i 5 m od linii rozgraniczającej ul. Kilińskiego lecz nie mniej niż 10 m od krawędzi jezdni tych ulic.
 - f) Na całym obszarze wymagana jest rzędna terenu na poziomie co najmniej 122.65, do 123.00 m n.p.m. Zmiana poziomu terenu nie może zakłócić stosunków wodnych, pogorszyć ani utrudniać użytkowania i zagospodarowania terenów sąsiednich.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

 - a) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: dwie.
 - b) Rzędne podłóg parterów budynków nie mogą być niższe niż 122.95.
 - c) Maksymalna wysokość zabudowy: budynki – 11 m, wiaty i inne obiekty towarzyszące: 9 m.
 - d) Dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰, a w przypadku zastosowania dachów mansardowych dopuszczalne nachylenie wynosi do 65⁰. Pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym. Wymagania dotyczące nachylenia i pokrycia dachów nie dotyczą zadaszeń nad stanowiskami dystrybutorów stacji paliw. Dopuszcza się wykonanie dachów płaskich pod warunkiem zastosowania nowoczesnej architektury o wysokich walorach estetycznych z zastosowaniem witryn na co najmniej 40% ścian zewnętrznych od strony ulic.
 - e) Należy zastosować rozwiązania techniczne, uwzględniające okresowo wysoki poziom wód gruntowych i rzeki Ełk.
 - f) Architektura wznoszonych obiektów powinna stanowić jednolity stylistycznie kompleks zabudowy.
 - g) Dopuszcza się budowę pylonu cenowego stacji paliw w odległości co najmniej 8 m od krawędzi jezdni ul. Kilińskiego.
 - h) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Dopuszcza się wyłącznie reklamy dotyczące funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) Dostęp komunikacyjny do planowanych obiektów usługowych zapewni istniejący zjazd z ul. Parkowej. Dopuszcza się wykonanie dodatkowych zjazdów na posesję.
 - b) Dla potrzeb komunikacji wewnętrznej należy urządzić na terenie własnej posesji drogi i place o nawierzchni utwardzonej. Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) Należy zapewnić dojazd pożarowy do wznoszonych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

d) Miejsca parkingowe należy urządzić na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni usług. Minimalna ilość miejsc postojowych: 10 stanowisk.

e) Dopuszcza się wykonanie parkingu podziemnego z uwzględnieniem istniejących warunków gruntowo-wodnych.

8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

b) Woda – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

c) Ścieki sanitarne – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

d) Ścieki deszczowe – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

e) Gaz – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

f) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

g) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonym stanowisku, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

b) Dopuszcza się budowę i użytkowanie parkingu do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

c) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.

10) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

2. Karta terenu o symbolu: **2 U**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy o przeznaczeniu: handel, gastronomia, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi związane z ochroną zdrowia;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Usługi biurowe, przedszkole lub inne z wykluczeniem usług uciążliwych dla otoczenia;

3) Powierzchnia terenu około: 0.17 ha;

4) Stan istniejący: Teren zabudowany budynkiem sklepu przemysłowego. Posiada urządzony parking dla samochodów osobowych oraz dojazd i dojścia dla pieszych.

5) Warunki urbanistyczne:

a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

b) Minimalna intensywność zabudowy: 0.20.

c) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.40.

d) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni terenu.

e) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni terenu.

f) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 4 m od linii rozgraniczającej ul. Parkowej i 5 m od linii rozgraniczającej ul. Kilińskiego, lecz nie mniej niż 10 m od krawędzi jezdni tych ulic.

6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

a) Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego w kierunku rzeki.

b) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: dwie.

c) Rzędna terenu nie może być niższa niż 122.65 a rzędne podłóg parterów budynków nie mogą być niższe niż 122.95.

d) Maksymalna wysokość zabudowy: 11 m.

e) Dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu i pokryciu połaci dachowych – jak w budynku istniejącym.

f) Architektura wznoszonej rozbudowy budynku powinna harmonizować z częścią istniejącą i stanowić jednolity stylistycznie obiekt budowlany.

g) Dopuszcza się wykonanie ogrodzenia ażurowego o wysokości do 1.50 m powyżej poziomu terenu oraz dopuszcza się wykonanie muru oporowego na granicy posesji od strony rzeki i niżej położonych terenów sąsiednich. Maksymalna wysokość muru oporowego liczona od poziomu terenu wyżej położonego wynosi: 1.0 m.

h) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży.

i) Należy zastosować rozwiązania techniczne, uwzględniające okresowo wysoki poziom wód gruntowych oraz wahań poziomu wody rzeki Ełk.

j) Zabrania się stosowania w szyldach i reklamach oświetlenia jaskrawego i pulsującego oraz elementów mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Dopuszcza się umieszczanie reklam dotyczących wyłącznie funkcji i usług zlokalizowanych na przedmiotowym terenie.

7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) Pozostawia się i adaptuje do dalszego wykorzystywania istniejący zjazd z ul. Parkowej z możliwością jego modernizacji i przebudowy.

b) Dla potrzeb komunikacji wewnętrznej należy wykorzystać istniejące drogi i place o nawierzchni utwardzonej z możliwością ich modernizacji i przebudowy. Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Miejsca parkingowe należy urządzić na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni usług. Minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 10 stanowisk. Zaleca się urządzenie stanowisk postojowych dla rowerów.

d) Dopuszcza się wykonanie ciągu pieszego i ścieżki rowerowej na części terenu.

8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) Elektryczność – wykorzystanie istniejących przyłączy z możliwością ich rozbudowy i modernizacji. Teren uzbrojony.

b) Woda – wykorzystanie istniejących przyłączy z możliwością ich rozbudowy i modernizacji. Teren uzbrojony.

c) Ścieki sanitarne – wykorzystanie istniejących przyłączy z możliwością ich rozbudowy i modernizacji. Teren uzbrojony.

d) Ścieki deszczowe – wykorzystanie istniejących przyłączy z możliwością ich rozbudowy. Teren uzbrojony.

e) Gaz – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

f) Telekomunikacja – wykorzystanie istniejących przyłączy z możliwością ich rozbudowy i modernizacji. Teren uzbrojony.

g) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją i użytkowaniem terenu.

h) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonym stanowisku, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

10) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

3. Karta terenu o symbolu: **3 U**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren projektowanej zabudowy usługowej o funkcji gastronomicznej, hotelowej i konferencyjnej z usługami towarzyszącymi typu: spa, fitness, salon kosmetyczny, siłownia, kręgielnia, basen kryty i innymi usługami towarzyszącymi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa usługowa o funkcjach związanych z obsługą ruchu turystycznego, handel detaliczny, biura, lub inne z wykluczeniem usług uciążliwych dla otoczenia;

3) Powierzchnia terenu około: 0.60 ha;

4) Stan istniejący: Teren przeznaczony pod lokalizację zabudowy o funkcji usług turystycznych. W stanie istniejącym, nieurządzony, niezabudowany i niezagospodarowany. Część terenu zakwalifikowana do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, objęta decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie zwalniającą z zakazu wykonywania robót na obszarze zagrożenia powodzią.

5) Warunki urbanistyczne:

- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się dokonywanie podziału geodezyjnego działek zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się scalanie działek geodezyjnych.
- b) Minimalna intensywność zabudowy: 0.04.
- c) Maksymalna intensywność zabudowy: 0.35.
- d) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
- e) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 12 m od ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej ul. Parkowej, lecz nie mniej niż 3 m od kolektora kanalizacji sanitarnej. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu 5 ZP ustala się w linii rozgraniczającej z tym terenem. Maksymalna długość zabudowy zlokalizowanej na granicy z terenem 5 ZP lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy wynosi 50 m.
- f) Na całym obszarze wymagana rzędna terenu na poziomie co najmniej 122.65, do 123.00 m n.p.m..

6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: trzy.
- b) Rzędne podłóg parterów budynków nie mogą być położone niżej niż 122.95.
- c) Dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45° , dachy mansardowe o nachyleniu do 65° . Dla basenów, sal sportowych, ogrodów zimowych, werand, zadaszeń, parkingów dopuszcza się dachy płaskie lub o mniejszym nachyleniu. Pokrycie dachów stromych dachówką w kolorze czerwonym.
- d) Maksymalna wysokość od poziomu terenu: budynek z funkcją hotelową: 15 m, pozostałe budynki: 9 m.
- e) Architektura obiektów powinna stanowić jednolity stylistycznie kompleks zabudowy i uwzględniać eksponowane położenie terenu. Należy zastosować rozwiązania techniczne uwzględniające okresowo wysoki poziom wód rzeki Elk.
- f) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych.
- g) Realizacja zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu jako obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wymaga posiadania ważnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniającej z zakazu wykonywania robót na obszarze zagrożenia powodzią. Warunek ten obowiązuje do czasu wyłączenia tych terenów z obszarów zagrożenia powodziowego.

7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) Dostęp komunikacyjny do planowanych obiektów usługowych: z ul. Parkowej. Dopuszcza się wykonanie zjazdu na posesję z ulicy oznaczonej symbolem 7 KDW.
- b) Dla potrzeb komunikacji wewnętrznej należy urządzić na terenie własnej posesji drogi i place o nawierzchni utwardzonej. Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Należy zapewnić dojazd pożarowy do wznoszonych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- d) Miejsca parkingowe należy urządzić na własnym terenie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Parkowej w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni usług. Minimalna ilość miejsc postojowych: 20 stanowisk.

8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- b) Woda – przebudowa istniejących sieci oraz budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- c) Ścieki sanitarne – przebudowa istniejących sieci oraz budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- d) Ścieki deszczowe – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.
- e) Gaz – budowa infrastruktury.
- f) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

- g) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją terenu.
 - h) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonym stanowisku, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
 - b) Dopuszcza się budowę parkingu dla samochodów osobowych do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.
 - c) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.
- 10) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

4. Karta terenu o symbolu: **4 US/UT**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: Teren przeznaczony na urządzenie obiektu aktywnego wypoczynku i rekreacji dla dzieci i młodzieży, np.: skatepark, ściany wspinaczkowe, plac zabaw dla dzieci, plac lub boisko do gier albo obiekt o podobnej funkcji;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: Zabudowa usługowa o funkcji związanej z obsługą ruchu turystycznego, z działalnością kulturalną, działalnością edukacyjną lub inne pokrewne usługi z wykluczeniem usług uciążliwych dla otoczenia;
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.27 ha;
- 4) Stan istniejący: Teren niezabudowany, ogrodzony wyposażony w terenowe urządzenia zabaw dla dzieci i młodzieży (skatepark).
- 5) Warunki urbanistyczne:
- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu z możliwością docelowego połączenia działek wchodzących w skład nieruchomości w jedną działkę geodezyjną.
 - b) Minimalna intensywność zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego: 0.04.
 - c) Maksymalna intensywność zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego: 0.45.
 - d) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni terenu.
 - e) Linie zabudowy nieprzekraczalne: 20 m od ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej ul. Parkowej lecz nie mniej niż 3 m od kolektora kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej ul. Parkowej pod warunkiem przebudowy kolidujących sieci infrastruktury technicznej. Ustalone linie zabudowy dotyczą wyłącznie budynków.
 - f) Na całym obszarze wymagana rzędna terenu na poziomie co najmniej 122.65, do 123.00 m n.p.m.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:
Budynki należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:
- a) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: trzy.
 - b) Rzędna podłogi parterów budynków nie może być niższa niż 123.00.
 - c) Dopuszcza się budowę parkingu podziemnego pod warunkiem uwzględnienia okresowo wysokiego poziomu wód gruntowych oraz występujących wahań poziomu wody rzeki Ełk.
 - d) Maksymalna wysokość od poziomu terenu: 12 m. Dopuszcza się w uzasadnionym przypadku realizację miejscowej dominanty wysokościowej do wysokości 18 m od poziomu terenu.
 - e) Dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ a w przypadku zastosowania dachów mansardowych dopuszczalne nachylenie wynosi do 65⁰. Pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym.
 - f) Architektura obiektów powinna uwzględniać eksponowane położenie nieruchomości, a w szczególności od strony plaży miejskiej i bulwaru nad Jeziorem Ełckim. Realizowane obiekty musi cechować wysoki

poziom formy architektonicznej. Należy zastosować rozwiązania techniczne uwzględniające okresowo wysoki poziom wód rzeki Ełk.

g) Wprowadza się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych.

h) Wszystkie urządzenia i obiekty przeznaczone do użytkowania przez dla dzieci i młodzież powinny spełniać warunki bezpieczeństwa określone w odrębnych przepisach, potwierdzone odpowiednią dokumentacją.

7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) Dostęp komunikacyjny do planowanych obiektów usługowych: z ulicy oznaczonej symbolem 7 KDW.

b) Dla potrzeb komunikacji wewnętrznej należy urządzić na terenie własnej posesji drogi i place o nawierzchni utwardzonej. Odwodnienie utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych wykonać do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Należy zapewnić dojazd pożarowy do wznoszonych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

d) Miejsca parkingowe dla potrzeb zabudowy usługowej wynikającej z przeznaczenia dopuszczalnego należy urządzić na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb.

8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) Elektryczność – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

b) Woda – przebudowa istniejących sieci oraz budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

c) Ścieki sanitarne – przebudowa istniejących sieci oraz budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

d) Ścieki deszczowe – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

e) Gaz – budowa infrastruktury.

f) Telekomunikacja – budowa przyłączy do istniejącej infrastruktury. Teren uzbrojony.

g) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją terenu.

h) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na wydzielonym stanowisku, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.

10) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

11) W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren należy kwalifikować do kategorii terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

5. Karta terenu o symbolu: **5 ZP**

1) Przeznaczenie podstawowe: Teren nadrzecznej zieleni parkowej z infrastrukturą towarzyszącą, położony w ciągu ekologicznym rzeki Ełk, ciąg spacerowy, ścieżka rowerowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: Dopuszcza się wykorzystywanie terenu położonego pomiędzy ciągiem pieszym i rowerowym a terenem oznaczonym symbolem 3 U na potrzeby organizacji imprez plenerowych;

3) Powierzchnia terenu około: 0.38 ha;

4) Stan istniejący: Teren zieleni nadrzecznej. W stanie istniejącym, teren porośnięty zielenią niską i wysoką, prowizorycznie zagospodarowany, niezabudowany, nieogrodzony. Teren w części zagrożony powodzią o prawdopodobieństwie 10%;

5) Warunki urbanistyczne:

- a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu w celu regulacji pasa drogowego drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDW, z możliwością docelowego połączenia działek wchodzących w skład nieruchomości w jedną działkę geodezyjną.
 - b) Dopuszcza się wydzielenie działki geodezyjnej o powierzchni do 200 m² dla potrzeb obsługi istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia jej dostępności do drogi publicznej, z zastrzeżeniem § 4, ust.2.
 - c) Minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się.
 - d) Maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się.
 - e) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: cały teren 5 ZP poza utwardzonymi nawierzchniami ciągu spacerowego, ścieżki rowerowej i urządzeniami infrastruktury technicznej.
 - f) Linie zabudowy nieprzekraczalne: nie wyznacza się. Zasady sytuowania budynków na granicy z terenem 3 U – zgodnie z § 15, ust.3, pkt 5e.
- 6) Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:
- a) Teren przestrzeni publicznej.
 - b) Teren zagospodarować jako ogólnodostępny o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, spełniający też rolę naturalnej ochrony wód rzeki Ełk.
 - c) Wprowadza się zakaz zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji parkowych elementów małej architektury i oświetlenia.
 - d) Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą roślinność nadbrzeżną i wodną oraz drzewostan, ograniczając wycinki do cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.
 - e) Projekt zagospodarowania terenu zieleni parkowej powinien uwzględniać istniejącą zielenią, warunki gruntowo – wodne, powiązanie z terenami sąsiednimi a także budowę ciągu spacerowego, rowerowego i innych elementów zagospodarowania. Należy dążyć do kształtowania osi widokowej z ulicy Kilińskiego w kierunku ujścia rzeki.
 - f) Zielenią parkową należy urządzać z pozostawieniem naturalnej roślinności nadbrzeżnej i wodnej.
 - g) Planowany odcinek ciągu spacerowego oraz ścieżki rowerowej łączyć będzie ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe biegnące wokół Placu Jana Pawła II z promenadą nad Jeziorem Ełckim.
 - h) Szczegółowy przebieg ciągu pieszego oraz ścieżki rowerowej zostanie ustalony na etapie projektu zagospodarowania terenu. Należy uwzględnić okresowe wahania poziomu wód rzeki.
 - i) Należy zapewnić dostęp do ciągu pieszego osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich.
 - j) Dopuszcza się wykonywanie prac umacniających i zabezpieczających brzegi rzeki.
 - k) Realizacja zagospodarowania na terenie oznaczonym na rysunku planu jako obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wymaga posiadania ważnej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniającej z zakazu wykonywania robót na obszarze zagrożenia powodzią.
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) Dostęp komunikacyjny do planowanych terenów parkowych: z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDW.
 - b) Planowany ciąg spacerowy i ścieżkę rowerową należy powiązać komunikacyjnie z odpowiednimi ciągami i ścieżkami poza obszarem opracowania planu.
- 8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) Dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
 - b) Na etapie projektowania i wykonawstwa urządzeń i instalacji podziemnych należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z bliskości rzeki i możliwości wahań poziomu wód otwartych i gruntowych.
 - c) Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych poza granicą obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, skąd wywożone będą do utylizacji przez specjalistyczną firmę.
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) Tymczasowe zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.
 - b) Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem pod warunkiem utrzymywania na nim porządku i pielęgnacji istniejącej zieleni.
- 10) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

- a) Teren w części zagrożony powodzią o prawdopodobieństwie 10%. Na etapie projektowania i zagospodarowania terenu należy uwzględnić możliwość okresowego podnoszenia się poziomu wód rzeki Ełk i zalewania części terenu.
- b) Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać ochronę czystości wód powierzchniowych, w szczególności przez wprowadzenie form użytkowania i utrzymania terenu mało szkodliwych dla wód rzeki oraz przez zapobieganie zdarzeniom losowym mogącym skutkować skażeniem gleby, wód podziemnych i wód rzeki.

6. Karta terenu o symbolu: **6 KD**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – ulica Parkowa z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.43 ha;
- 4) Stan istniejący: droga publiczna, ulica Parkowa, urządzona, wyposażona w infrastrukturę;
- 5) Parametry ulicy:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m – 24 m.
 - b) Przekrój: jedna jezdnia o szerokości 6 m, dwa pasy ruchu.
- 6) Wyposażenie ulicy:
 - a) Chodniki dla pieszych.
 - b) Zatoki postojowe dla samochodów.
 - c) Oświetlenie uliczne.
- 7) Dostępność:
 - a) Ilość zjazdów: nie ogranicza się.
 - b) Odległość między skrzyżowaniami: nie ogranicza się.
- 8) Powiązanie z układem komunikacyjnym miasta: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kilińskiego;
- 9) Warunki urbanistyczne:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami na kartach terenów.
- 10) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- 11) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

7. Karta terenu o symbolu: **7 KDW**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;
- 3) Powierzchnia terenu około: 0.14 ha;
- 4) Stan istniejący: droga nieurządzona;
- 5) Parametry ulicy:
 - a) Szerokość w liniach rozgraniczających: 9 m – 20 m.
 - b) Przekrój: jedna jezdnia o szerokości minimum 5 m, dwa pasy ruchu o szerokości minimum po 2.5 m.

- 6) Wyposażenie ulicy:
 - a) Chodniki dla pieszych.
 - b) Zatoki postojowe dla samochodów.
 - c) Oświetlenie uliczne.
- 7) Dostępność:
 - a) Ilość zjazdów: nie ogranicza się.
 - b) Odległość między skrzyżowaniami: nie ogranicza się.
- 8) Powiązanie z układem komunikacyjnym miasta: poprzez skrzyżowanie z ulicą Parkową;
- 9) Warunki urbanistyczne:
 - a) Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się. Dopuszcza się podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu w celu regulacji pasa drogowego.
 - b) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: nie ustala się.
 - c) Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.
- 10) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.
- 11) Tereny podlegające ochronie i narażone na niebezpieczeństwo: zgodnie z § 4.

Rozdział VII

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 30 %.

Rozdział VIII

Ustalenia końcowe

§ 17. W granicach opracowania niniejszego planu uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Kilińskiego, rzeką Ełk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Ełk, zwanego EŁK – „CYPEL” uchwalonego uchwałą Nr XI/87/99 Rady Miasta Ełku z dnia 7 lipca 1999 roku oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – PARKOWA”, uchwalonego uchwałą Nr IX/68/03 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2003 roku.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 19. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady