

UCHWAŁA Nr VI/39/99
Rady Miasta Ełku
z dnia 12 marca 1999 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu po byłym przedsiębiorstwie "Lenpol" zwanym "**LENPOL**"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775z 1998r. Nr 162, poz. 1126) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415, z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111 poz. 726, Nr 133 poz. 885, Nr 141 poz.943, z 1998 r. Nr 106 poz.668) - **Rada Miasta Ełku uchwala co następuje:**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego " LENPOL" w Ełku obejmujący obszar o powierzchni 22,2 ha , w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 2.

- 1.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1/ ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
 - 2/ rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1/ granice terenu objętego planem,
 - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, ściśle określone,
 - 3/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania orientacyjne,
 - 4/ nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5/ obowiązująca linia zabudowy,
 - 6/ tereny objęte zakazem zabudowy ze względu na istniejącą miejską infrastrukturę techniczną.
- 3.** Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:
 - 1/ oceny i analizy stanu istniejącego i struktury władania - plansze w skali 1:1000,

- 2/ ideogramu obsługi przez infrastrukturę techniczną - plansza w skali 1:1000,
- 3/ prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :

- 1/ określenie zmian przeznaczenia terenów i ich zasad zagospodarowania,
- 2/ ochrona interesów publicznych lokalnych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 3/ umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ Tereny komunikacji publicznej - oznaczone na rysunku planu symbolami
..... **KL, KD, KP**
 - 2/ Tereny przemysłowo - składowe - oznaczone na rysunku planu symbolem..... **PS**
 - 3/ Tereny usług cementarnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**
 - 4/ Tereny usług rzemieślniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**
 - 5/ Tereny zieleni cementarnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**
 - 6/ Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **M**
 - 7/ Tereny zieleni publicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**
 - 8/ Tereny obsługi urządzeń technicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **TE**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2. mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w niniejszych przepisach.
4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy (bezinwestycyjnie), do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 5.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy ustalać według zasad określonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 ust.1 z uwzględnieniem:
 - 1/ ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziale 2,
 - 2/ ustaleń dotyczących terenów wyróżnionych w planie, o których mowa w rozdziale 3,
 - 3/ przepisów szczególnych i odrębnych.
2. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić ścisły przebieg wszystkich linii rozgraniczających w oparciu o przedłożone przez inwestora rozwiązania techniczne.
3. W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić obowiązek uzyskania przez inwestora opinii Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego w odniesieniu do lokalizacji obiektów usługowych i przemysłowych oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.

§ 6.

Illekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o :

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Ełku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie , które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają , wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne,
- 7/ **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego , wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8/ **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu ,
- 9/ **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych.
- 10/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak : podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie itp.
- 11/ **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która ściśle określa położenie lica budynku, w odniesieniu do elementów wyznaczających drogę,
- 12/ **rozwiązanie ekologiczne** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą o ochronie środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie.
- 13/ **zakaz zabudowy** -należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych.

§ 7.

W obszarach nie posiadających linii podziału wewnętrznego dopuszcza się podziały geodezyjne pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z dróg publicznych wyznaczonych niniejszym planem.

§ 8.

W zakładach przemysłowych zatrudniających powyżej 15 osób należy sporządzać projekt ukryć dla ludności (typu II) przed opadem promieniotwórczym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Inspektorem Obrony Cywilnej.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 9.

Ustala się tereny zieleni ochronnej wzdłuż rzeki Ełk, stanowiące fragment nadrzecznego ciągu ekologicznego miasta.

§ 10.

Nie zezwala się na budowę indywidualnych ujęć wody (wglębnych i powierzchniowych).

§ 11.

1. Nie zezwala się na budowę lokalnych urządzeń gromadzenia i usuwania ścieków sanitarnych.
2. Ścieki przemysłowe należy odprowadzić do kanalizacji miejskiej poprzez odpowiednie urządzenia podczyszczające, na warunkach Zarządcy sieci.

§ 12.

Zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych. Wody opadowe z dachów, terenów i dróg należy kierować do kanalizacji deszczowej wyposażonej w odpowiednie urządzenia podczyszczające (osadniki, separatory).

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ PROJEKTOWANĄ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 13.

1. **Zaopatrzenie w wodę** należy przewidywać wyłącznie z wodociągu miejskiego w oparciu o istniejącą sieć.
2. W celu zaopatrzenia obszaru 25 UR i sąsiadujących terenów przemysłowych planuje się wodociąg o średnicy 250 mm w ulicy 5 KL.

§ 14.

1. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych** należy przewidywać wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej .
2. Do obsłużenia obszaru 25 UR i sąsiadujących terenów przemysłowych planuje się kanał sanitarny w ulicy 5 KL.

§ 15.

1. **Kanalizację deszczową** planuje się we wszystkich wyznaczonych w planie ciągach komunikacyjnych.
2. Odbiornikiem wód opadowych z miejskiej sieci kanalizacji deszczowej jest rzeka Ełk.

§ 16.

Ogrzewanie istniejących i planowanych budynków docelowo przewiduje się z miejskiej sieci centralnego ogrzewania. Dopuszcza się zastosowanie indywidualnego ogrzewania obiektów w oparciu o indywidualne źródła ciepła, stosując tylko rozwiązania ekologiczne.

§ 17

1. **Zaopatrzenie w gaz** przewiduje się w oparciu o przyszłą sieć gazową projektowaną na sąsiadujących terenach przemysłowych.
2. Gazociąg przewiduje się w ulicy 5 KP z możliwością rozbudowy sieci gazowej na terenach objętych niniejszym planem.

3. Nie wyklucza się zmiany rodzaju gazu, co wymaga budowy stacji redukcyjnej gazu w obszarze 24 TE.

§ 18.

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** należy przewidywać w oparciu o istniejącą stację transformatorową z możliwością jej rozbudowy, zasilaną istniejącymi liniami SN-15 kV.

2. Planuje się rozwój sieci niskiego napięcia do zasilania w energię elektryczną obszarów położonych w północnej i wschodniej części terenu opracowania.

Budowę linii niskiego napięcia NN - 04 kV przewiduje się prowadząc główny kabel zasilający w liniach rozgraniczających pasy drogowie ulic na trasie od istniejącej stacji transformatorowej położonej w obrysie 16 PS ulicą 8 KD w kierunku północnym, następnie ulicą 1KL w kierunku północno - wschodnim , po czym całą długością ulicy 4KL, 3KL i 5KL.

3. Linie kablowe oświetleniowe przewiduje się w wyznaczonych trasach komunikacyjnych.

§ 19.

1. Wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej przebiegające przez tereny nie stanowiące własności Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa nie mogą być naruszane bez zgody zarządców sieci oraz winne być udostępniane w razie potrzeby w celach remontowo - eksploatacyjnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Na terenach występowania istniejącej miejskiej infrastruktury technicznej, wyznaczonych na rysunku planu , ustala się zakaz zabudowy.

3. Lokalizację inwestycji budowlanych w pobliżu terenów objętych zakazem zabudowy należy ustalić w oparciu o normy techniczne i przepisy budowlane.

4. Zakaz ten nie dotyczy terenów z których zostaną przełożone sieci techniczne na działki Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa, na warunkach Zarządców sieci, kosztem i staraniem inwestora.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 20.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KL, 2KL**

2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 20 m oraz funkcję ulic jako lokalną.

3. W wyznaczonych pasach dróg lokalnych 1KL i 2KL należy przewidywać:

1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej o minimalnej szerokości 7m,

2/ zatoki parkingowe,

3/ obustronne chodniki,

4/ uzbrojenie techniczne ulicy.

4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń i zabudowy w wyznaczonym pasie drogowym.

§ 21.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej,** to znaczy pas o minimalnej szerokości 4,5 m, będący poszerzeniem pasa drogowego ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem.....**3KL**

2. Przyjmuje się, iż pełna szerokość pasa drogowego wynosi minimum 20 m.
3. W pasie drogowym przewiduje się:
 - 1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej szerokości 7 m,
 - 2/ jednostronny chodnik szerokości minimum 2 m,
 - 3/ bocznice kolejową,
 - 4/ uzbrojenie techniczne ulicy.
4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń i zabudowy w wyznaczonym pasie drogowym.

§ 22.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **4KL**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 20 m oraz funkcję ulic jako lokalną.
3. W pasie drogowym 4KL należy przewidywać :
 - 1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej szerokości 7 m,
 - 2/ dwustronny chodnik
 - 3/ zatoki parkingowe
 - 4/ uzbrojenie techniczne ulicy.
4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń i zabudowy w wyznaczonym pasie drogowym.

§ 23.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **5KL**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 30 m oraz funkcję ulic jako lokalną.
3. W wyznaczonym pasie drogowym 5 KL należy przewidywać:
 - 1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej i parametrach wynikających z obsługi sąsiednich terenów przemysłowych,
 - 2/ uzbrojenie techniczne ulicy zgodnie ze schematem zamieszczonym na rysunku planu,
 - 3/ miejsca postojowe głównie wzdłuż terenów cmentarza,
 - 4/ zielen izolacyjną ,
 - 5/ obustronne chodniki.
4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń i zabudowy w wyznaczonym pasie drogowym.

§ 24.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **6KL**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 11 m oraz funkcję ulic jako lokalną.
3. W wyznaczonym pasie drogowym 6 KL należy przewidywać:
 - 1/ jezdnię o szerokości 6 m ,
 - 2/ minimum jednostronny chodnik ,
 - 3/ uzbrojenie techniczne ulicy w tym oświetlenie,
 - 4/ plac do zawracania.
4. Ogrodzenia należy sytuować w odległości minimum 5,5 m od osi istniejącego pasa drogowego.

§ 25.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **7KD**
2. Ustala się postulowaną szerokość pasa drogowego 10 m oraz funkcję ulic jako dojazdową.
3. W wyznaczonym pasie drogowym 7 KD należy przewidywać:
 - 1/ jezdnię o postulowanej szerokości 6 m ,

- 2/ dwustronny chodnik ,
- 3/ uzbrojenie techniczne ulicy.
- 4. Ogrodzenia należy sytuować w odległości 5,0 m od osi istniejącego pasa drogowego.

§ 26.

- 1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KD**
- 2. Ustala się postulowaną szerokość pasa drogowego 10 m oraz funkcję ulic jako dojazdową.
- 3. W wyznaczonym pasie drogowym 8 KD należy przewidywać:
 - 1/ jezdnię o postulowanej szerokości 5,5 m ,
 - 2/ jednostronny chodnik ,
 - 3/ uzbrojenie techniczne ulicy.
- 4. Ogrodzenia należy sytuować w odległości 5,0 m od osi istniejącego pasa drogowego.

§ 27.

- 1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny parkingów publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami **9 KP, 10 KP, 11KP**
- 2. Parkingi 9 KP, 10 KP , 11KP winne posiadać:
 - 1/ utwardzoną nawierzchnię,
 - 2/ odwodnienie terenu oparte o miejską kanalizację deszczową,
 - 3/ oświetlenie.

§ 28.

- 1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny przemysłowo-składowe** oznaczone na rysunku planu symbolami **12 PS, 13 PS, 14 PS, 15 PS, 16 PS, 17PS**
- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach 12PS, 13PS, 14PS, 15PS, 16PS, 17PS przewiduje się:
 - 1/ budynki i urządzenia związane z produkcją przemysłową i rzemieślniczą,
 - 2/ budynki i urządzenia związane z działalnością handlową wymagającą dużych powierzchni składowych,
 - 3/ budynki pomocnicze: techniczne, administracyjne, socjalne dozoru itp.,
 - 4/ urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 5/ urządzenia komunikacyjne obsługi wyżej wymienionych obiektów takich jak: drogi, parkingi, place składowe, bocznic kolejowe itp.,
 - 6/ zieleń ozdobna zajmująca minimum 10 % powierzchni terenu pojedynczego zakładu przemysłowo - składowego.
- 3. Zabudowa winna spełniać następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ formy budynków i wiat winny być kształtowane w sposób estetyczny oraz zgodny z funkcją obiektu, z wykorzystaniem współczesnych technologii i materiałów budowlanych,
 - 2/ rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe spełniające warunki pkt. 1, oraz przepisów o ochronie przeciw pożarowej,
 - 3/ wysokość projektowanych budynków i wiat - do 12 m,
 - 4/ odległość między budynkami oraz od granic działek należy ustalić indywidualnie na podstawie przepisów o ochronie przeciw pożarowej,
 - 5/ ogrodzenie wysokości 2,0 m, ukształtowane w sposób umożliwiający ochronę mienia, dopuszcza się ogrodzenia pełne,
 - 6/ odległości budynków od ciągów komunikacji publicznej należy ustalać w oparciu o linie zabudowy przedstawione na rysunku planu.

§ 29.

- 1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług i produkcji rzemieślniczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **18 UR, 19 UR**

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarach 18 UR i 19UR przewiduje się:
 - 1/ budynki i urządzenia związane z usługami i produkcją rzemieślniczą,
 - 2/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionych obiektów,
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 4/ zieleń ozdobną zajmującą minimum 10 % powierzchni pojedynczego zakładu rzemieślniczego.
3. Zabudowa winna spełniać następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ forma budynku winna być kształtowana w sposób estetyczny oraz zgodny z funkcją obiektu, z dachem wielospadowym o kącie nachylenia płaci 30° - 45°
 - 2/ rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe spełniające warunki pkt. 1, oraz przepisów o ochronie przeciw pożarowej,
 - 3/ wysokość projektowanych obiektów – do 10m – mierzona od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - 4/ ogrodzenie wysokości 1,8 m, ukształtowane w sposób umożliwiający ochronę mienia, dopuszcza się ogrodzenia pełne,
 - 5/ odległość między budynkami oraz od granic działek należy ustalać indywidualnie na podstawie przepisów o ochronie przeciw pożarowej
 - 6/ odległości budynków od ciągów komunikacji publicznej należy ustalać w oparciu o linie zabudowy przedstawione na rysunku planu,
 - 7/ stosować pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub jej imitacji w odcieniach ceglastoczerwonych.

§ 30.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 20 M, 21M,
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 20M i 21M przewiduje się utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu budynków mieszkalnych w standardzie określonym w przepisach budowlanych bez możliwości zwiększania ilości mieszkań.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość uzupełniania funkcji mieszkalnej o budynki pomocnicze (gospodarcze, garażowe) parterowe, o dachach dwuspadowych.
4. Docelowo należy dążyć do adaptacji budynków mieszkalnych na cele administracyjne, socjalne lub rzemieślnicze, z możliwością rozbudowy.
5. Stosować pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub jej imitacji w odcieniach ceglastoczerwonych.

§ 31.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenu budownictwa usług cmentarnych, oznaczone na rysunku planu symbolem 22 UC.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 22 UC przewiduje się :
 - 1/ budynki usługowo - administracyjne związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem cmentarza,
 - 2/ obiekty małej architektury,
 - 3/ zieleń,
 - 4/ urządzenia komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na obszarze 22UC przewiduje się dom pogrzebowy z kostnicą lub budynek kaplicy pogrzebowej wyznaniowej.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczających pas drogowy (3 KL i 5 KL).

5. Zabudowa winna spełniać następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ wysokość zabudowy około 6 m wysokości z możliwością zastosowania punktowej dominanty architektonicznej,
 - 2/ budynki parterowe, z dachami wielospadowym krytymi dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 3/ w zakresie materiałów konstrukcyjnych nie przewiduje się ograniczeń,
 - 4/ stosować trwałe i estetyczne materiały wykończeniowe,
 - 5/ budynki udostępnić dla osób niepełnosprawnych,
 - 6/ poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości maksymalnej 30 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do obiektu.
6. Zakazuje się powstawania wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem zaplecza budowy.
7. Ustala się wysokość ogrodzenia do 1,5 m, z koniecznością wyeksponowania części wejściowej.

§ 32.

1. Ustala się linie rozgraniczające teren cmentarza wraz z zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem**23 ZC**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 23 ZC przewiduje się:
 - 1/ tereny pochówku,
 - 2/ obiekty małej architektury,
 - 3/ zieleń urządzoną,
 - 4/ urządzenia komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej,
 - 5/ infrastrukturę techniczną,
 - 6/ budynki i urządzenia pomocnicze (gospodarcze) związane z utrzymaniem cmentarza.
3. Zabudowa winna spełniać następujące warunki:
 - 1/ łączna powierzchnia zabudowy do 100 m²,
 - 2/ budynki parterowe, z dachami dwuspadowymi, krytymi dachówką ceramiczną lub jej imitacją w odcieniach ceglastoczerwonych.
4. Ustala się wymogi dotyczące ogrodzenia od strony terenów publicznych:
 - 1/ wysokość - do 1,5 m,
 - 2/ forma architektoniczna nawiązująca do funkcji cmentarnej,
 - 3/ wyeksponowanie elementu wjazdowego,
 - 4/ rozwiązania materiałowe: cegła klinkierowa lub jej imitacja, elementy ozdobne metalowe
 - 5/ kolorystyka : cegła klinkierowa - czerwona, elementy metalowe - czarne.
5. Układ komunikacyjny w obszarze 23 ZC należy projektować uwzględniając istniejącą infrastrukturę wodno - kanalizacyjną tak, aby była ona dostępna do obsługi eksploatacyjnej.

§ 33.

1. Ustala się tereny obsługi urządzeń technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **24 TE**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 24 TE przewiduje się stację redukcyjną gazu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 34.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług i produkcji rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem**25 UR**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 25UR przewiduje się:
 - 1/ budynki i urządzenia usług, handlu i produkcji rzemieślniczej,

- 2/ komunikacja wewnętrzna obsługująca działki budowlane,
- 3/ urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4/ zieleń ozdobną zajmująca minimum 10 % powierzchni pojedynczego zakładu,
- 3. Dojazd do działek budowlanych należy przewidywać w oparciu o planowaną ulicę lokalną 5KL.
- 4. Ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - 1/ zasadę podziału i obsługi komunikacyjnej obrazują postulowane linie podziału wewnętrznego,
 - 2/ pas ulicy wewnętrznej winien mieć szerokość minimum 8 m, zakończony placem manewrowym o wymiarach minimum 15 x 25 m,
 - 3/ minimalna wielkość działki budowlanej wynosi 1500 m²,
 - 4/ minimalna szerokość działki dostępna z drogi publicznej wynosi 20 m,
- 5. Zabudowa winna spełniać następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ ustala się obowiązująca linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy 5 KL dla działek graniczących z pasem ulicznym,
 - 2/ odległości między budynkami i od granic działek należy ustalić indywidualnie w oparciu o przepisy budowlane i o ochronie przeciw pożarowej,
 - 3/ dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działek, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej.
 - 4/ należy stosować formy architektoniczne z zastosowaniem wysokich, wielospadowych dachów o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45° ,
 - 5/ ustala się wysokość obiektów do 10 m, mierzoną od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - 6/ stosować pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej lub jej imitacji w odcieniach ceglastoczerwonych,
- 6. Ogrodzenie od strony drogi 5 KL winno spełniać następujące warunki:
 - 1/ wysokość - 1,5 m,
 - 2/ słupki murowane,
 - 3/ przęsła i bramy z elementów metalowych.
- 7. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego (alternatywnego) przewiduje się budynki i urządzenia związane z produkcją przemysłową lub działalnością handlową wymagającą dużych powierzchni składowych. Podziały terenu na działki budowlane należy dostosować do potrzeb programowych inwestycji.

§ 35.

- 1. Ustala się tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 26 Z
- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 26Z przewiduje się:
 - 1/ zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2/ ciągi piesze i rowerowe funkcjonujące w układzie miasta.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze 26Z przewiduje się utrzymanie istniejącego budynku, z wykluczeniem jego rozbudowy oraz funkcji produkcyjnych.
- 4. Zakazuje się realizacji i eksploatacji budynków i wszelkich urządzeń powodujących zagrożenie dla wód powierzchniowych oraz innej działalności gospodarczej, wpływającej negatywnie na stan środowiska.
- 5. Postuluje się poddanie badaniom konserwatorskim istniejące budowle przemysłowe (baseny).

ROZDZIAŁ 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc :

1. Uchwała Rady Miasta Ełku nr XXXV/297/93 z dnia 30.12.1993, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego EŁK - PRZEMYSŁOWA (Dz. Urz. Woj. Suwał. nr 3 z 4.02.1994r. poz. 23) w stosunku do terenu objętego niniejszym planem.
2. Uchwała Rady Miasta Ełku nr XIX/142/91 z 23.12.1991 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu osadniczego MIASTA EŁK (Dz. Urz. Woj. Suwał. nr 47 z 31.12.1991r. poz. 365) w stosunku do terenu objętego niniejszym planem.

§ 37.

Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: **30 %**.

§ 38.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ełk.

§ 39.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Józef Rejewski