

UCHWAŁA NR X.98.2011
RADY MIASTA EŁKU
z dnia 30 sierpnia 2011r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miasta w Ełku uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego EŁK-OBWODNICA PÓŁNOCNA, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 260 ha, określony zgodnie z treścią Uchwały nr XXVIII/276/08 Rady Miasta Ełku z dnia 28 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „EŁK-OBWODNICA PÓŁNOCNA”.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu,
- b) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały,
- c) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały
- d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica opracowania,
- b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne,
- c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) linie projektowanego podziału geodezyjnego,
- g) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego
- h) granice strefy ochrony archeologicznej
- i) granice strefy regularnych zalewów rzeki Ełk
- j) granice obszarów o utrudnionym powierzchniowym odpływie wód
- k) granice obszarów potencjalnie narażonych na ponadnormatywny hałas generowany przez drogi klasy GP
- l) granice obszarów potencjalnie narażonych na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne
- m) granice terenu wymagającego rekultywacji gleby.
- n) granica terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody.

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „budynek gospodarczy” to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych; w rozumieniu niniejszego planu budynkiem gospodarczym jest także budynek garażowy przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- b) „budynek użytkowy” jest to budynek w zasadzie w całości wykorzystywany do pozarolniczej działalności gospodarczej
- c) „działalność rolnicza” jest to działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, z wyłączeniem produkcji rybnej i leśnej oraz hodowli zwierząt futerkowych,
- d) „działka” jest to działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- e) „front działki” lub „front posesji” jest to odpowiednio granica działki lub posesji przylegająca do drogi obsługującej daną działkę lub posesję,
- f) „frontowy” to znajdujący się od strony frontu działki
- g) „główna bryła budynku” jest to część budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych,
- h) „istniejący” oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych przed wejściem w życie niniejszej

Uchwały; w innych przypadkach termin „istniejący” oznacza „istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały”,

- i) „kameralna działalność gospodarcza” to nie związana z handlem detalicznym *nieuciążliwa działalność gospodarcza* prowadzona w pomieszczeniach użytkowych lub mieszkaniach, nie powodująca:
- wzrostu natężenia hałasu,
 - emisji zapachów,
 - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
 - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej, z której dostępne jest pomieszczenie użytkowe lub mieszkanie,
 - składowania surowców, produktów lub odpadów poza pomieszczeniem użytkowym lub mieszkaniem,
 - istotnego wzrostu ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,
- j) „lokalizacja” oznacza umiejscowienie lub rozmieszczenie, przy czym liczba i parametry obiektów, których lokalizację dopuszcza się na określonym terenie, dotyczą zarówno obiektów nowych, jak i istniejących,
- k) „miastotwórcza działalność gospodarcza” to *nieuciążliwa działalność gospodarcza* polegająca na handlu detalicznym, usługach gastronomicznych lub innych usługach nie wymagających okazałego zaplecza warsztatowego, nie związana z naprawą pojazdów samochodowych ani ze składowaniem surowców, towarów, produktów lub odpadów na zewnątrz budynków; przykładami zakładów prowadzących taką działalność mogą być między innymi sklepy detaliczne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, zegarmistrzowskie i szewskie, gabinety lekarskie, biura agencji turystycznych, ubezpieczeniowych i nieruchomości, biura projektowe, banki, administracje firm a także kawiarnie, bary i restauracje,
- l) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez obrys istniejącego budynku wyznacza dopuszczalny kierunek jego ewentualnej rozbudowy, przy czym nie narusza to prawa właściciela do remontu istniejącego budynku,
- m) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” to wszelka pozarolnicza działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna nie będąca *uciążliwą działalnością gospodarczą*,
- n) „nośnik reklamowy” jest to obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego główną funkcją jest prezentacja reklam,
- o) „nowy” – oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych po wejściu w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „nowy” oznacza „powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały”,
- p) „obowiązująca linia zabudowy” jest to linia, na której lokalizuje się lico głównej bryły budynku,
- q) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na rysunku planu literowo-cyfrowym symbolem funkcji,
- r) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na rysunku planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- s) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- t) „posesja” jest to położony w granicach obszaru przeznaczonego pod zabudowę zwarty zagospodarowany teren w granicach władania; posesja może się składać z jednej lub więcej działek,
- u) „powierzchnia zabudowy” jest to stosunek powierzchni rzutów budynków i innych obiektów zadaszonych, zlokalizowanych na jednej działce lub posesji, do powierzchni działki lub posesji,
- v) „projektowany podział geodezyjny” są to przedstawione na rysunku planu zasady docelowego podziału nieruchomości na działki budowlane,
- w) „przestrzeń frontowa” działki lub posesji to przestrzeń pomiędzy linią usytuowania frontowej elewacji budynku frontowego a frontem działki lub posesji,
- x) „tylna granica” działki lub posesji jest to granica działki lub posesji przeciwległa do frontu działki,
- y) „tyły” działki lub posesji jest to przestrzeń pomiędzy tylną granicą działki lub posesji a ścianą budynku frontowego położoną najbliżej tylnej granicy działki lub posesji
- z) „uciążliwa działalność gospodarcza” to pozarolnicza działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna związana z przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U Nr 213, poz. 1397)* lub powodująca na granicy posesji jakiegokolwiek uciążliwości, w tym szczególnie w postaci nieprzyjemnych zapachów, poziomu hałasu i wibracji przekraczającego normy dla zabudowy mieszkaniowej, wzrostu stężeń zanieczyszczeń gazowych o ponad 30% w stosunku do tła zanieczyszczeń; uciążliwą działalnością gospodarczą jest także:
- działalność związana z ryzykiem poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - działalność mogąca powodować istotne lokalne zanieczyszczenie gleby, wód gruntowych lub wód powierzchniowych,
 - działalność związana z ubojem zwierząt,
 - działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków produkcyjnych przekraczającej 1000 m²,
 - działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków magazynowych przekraczającej 2000 m²,

W niniejszej definicji nie mieszczą się przedsięwzięcia wyszczególnione w § 2 wyżej cytowanego Rozporządzenia jako przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- aa) „wewnętrzny ciąg komunikacyjny” to zlokalizowany w granicach obszaru funkcjonalnego ciąg pieszo-jezdny lub pieszy, który nie musi być wydzielony w ewidencji gruntów jako droga,
- bb) „wysokość budynku” to wymiar budynku w pionie, od poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej do poziomu najwyższej położonej krawędzi dachu, bądź do poziomu górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, jeżeli poziom ten jest wyższy niż poziom najwyższej położonej krawędzi dachu
- cc) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niezadaszonymi obiektami małej architektury,
- dd) „zasady ogólne podziału nieruchomości” to zasady podziału nieruchomości identyczne z zasadami podziału nieruchomości opisanymi w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami i dotyczącymi terenów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie obszarów funkcjonalnych:

- a) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
- b) MN/U - tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub szeregowej z usługami
- c) MW1 – tereny zabudowy wielorodzinnej
- d) MW2 – tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- e) MW3 - tereny zabudowy wielorodzinnej i usług
- f) RM/MU - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej
- g) RM/UH - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej, a docelowo – tereny handlu
- h) UH – tereny handlu z dopuszczeniem usług miastotwórczych
- i) U1, U3 – tereny składów, usług i wytwórczości
- j) U2 – tereny składów, usług i wytwórczości z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- k) U4 – tereny składów, usług i wytwórczości z dopuszczeniem lokalizacji stacji demontażu pojazdów
- l) P – tereny przemysłowo-składowe
- m) KS1 – tereny pętli autobusowych
- n) K - tereny przepompowni ścieków
- o) E – tereny stacji transformatorowych
- p) KGP – tereny dróg publicznych klasy GP
- q) KZ – tereny dróg publicznych klasy Z
- r) KL – tereny dróg publicznych klasy L
- s) KD – tereny dróg publicznych klasy D
- t) KW – tereny dróg wewnętrznych (niepublicznych) do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego
- u) ZD – tereny ogródków działkowych
- v) ZP – tereny zieleni parkowej
- w) Zu – tereny zieleni urządzonej i urządzeń technicznych
- x) Ze – tereny o wiodącej funkcji przyrodniczej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 7.1 Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że:

- a) obszary oznaczone symbolem MN i MW1 są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.
- b) obszary oznaczone symbolami MW2, MW3, MN/U, RM/MU i U2 są terenami przeznaczonymi na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,
- c) obszary oznaczone symbolem RM/UH są terenami przeznaczonymi na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. jedynie do czasu wygaszenia funkcji mieszkaniowej,
- d) obszar 65 ZP jest terenem przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.
- 2. Wszelkie przedsięwzięcia, których skutkiem może być zwiększenie liczby osób stale przebywających w wyznaczonych na rysunku planu granicach obszaru potencjalnie narażonego na ponadnormatywny hałas generowany przez drogi klasy GP, muszą być realizowane z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających eliminację zagrożenia hałasem.
- 3. W wyznaczonej na rysunku planu strefie potencjalnie narażonej na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 4. Na wyznaczonym na rysunku planu terenie wymagającym rekultywacji gleby lokalizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami zanieczyszczenia gleby substancjami ropopochodnymi oraz rekultywacją gleb, o ile badania wykażą ponadnormatywny poziom zanieczyszczenia.
- 5. W obszarze opracowania zakazuje się nasadzeń z wykorzystaniem inwazyjnych gatunków roślin, w tym w szczególności klonu jesionolistnego i czerechmy późnej.
- 6. W wyznaczonych na rysunku planu granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego, wydane przez właściwy organ ochrony przyrody.
- 7. W wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody zakazuje się:
 - a) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,

- b) rolniczego wykorzystania ścieków,
- c) przechowywania i składowania różnego rodzaju odpadów,
- d) stosowania nawozów sztucznych w ilościach przekraczających 200 kg NPK/ha oraz chemicznych środków ochrony roślin o czasie karencji dłuższym niż 1 miesiąc (dotyczy to także środków chemicznych stosowanych do ochrony lasów),
- e) wydobywania kopalin,
- f) wykonywania robót melioracyjnych i odwodnień (nie dotyczy konserwacji sieci istniejących),
- g) przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, ppoż. i ochrony środowiska,
- h) lokalizowania wysypisk oraz wylewisk,
- i) mycia pojazdów mechanicznych poza urządzonymi myjniami,
- j) urządzania nowych parkingów bez stosownych zabezpieczeń wymaganych przepisami ochrony środowiska (szczelne podłoże, wody opadowe ujęte systemem zbiorczym i oczyszczone w separatorze),
- k) lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt,
- l) lokalizowania ferm chowu zwierząt,
- m) budowy nowych ujęć wody podziemnej bez wykonania analizy współdziałania ujęć,
- n) budowy nowych osiedli mieszkaniowych, obiektów turystycznych, zakładów przemysłowych oraz zakładów usługowych branży motoryzacyjnej bez wykonania raportu oddziaływania na środowisko.

§ 8.1 W obszarze opracowania nie występują obiekty budowlane ani układy urbanistyczne lub ruralistyczne podlegające ochronie konserwatorskiej z tytułu wpisu do rejestru zabytków nieruchomości lub ewidencji zabytków nieruchomości.

2. W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej:

- a) wszelkie działania muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi lub prowadzone pod nadzorem archeologicznym, stosownie do stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9.1. W obszarze opracowania nie występują obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium zagospodarowania przestrzennego.

2. Najważniejszymi terenami pełniącymi funkcje przestrzeni publicznych są drogi publiczne oznaczone symbolami KGP, KZ, KL i KD oraz tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP.

3. W granicach dróg publicznych oznaczonych symbolem KGP zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

4. Pozostałe ustalenia dotyczące kształtowania terenów pełniących funkcje przestrzeni publicznych zawarte są w § 14.1 oraz w Rozdziale II.

§ 10.1 O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, jeżeli nie powoduje to pogłębienia niezgodności faktycznego zagospodarowania z pozostałymi ustaleniami planu.

2. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację niezadaszonych obiektów małej architektury o funkcjach niesprzecznych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych, w których obiekty takie miałyby być zlokalizowane.

3. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania, na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, pod następującymi warunkami:

- funkcje tych obiektów nie mogą być sprzeczne z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych, w których obiekty takie miałyby być zlokalizowane
- maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu nie może przekraczać 25 m²
- maksymalna wysokość obiektu nie może przekraczać 5 m
- liczba obiektów nie może przekraczać 1 na posesjach o powierzchni do 1500 m², 2 na posesjach o powierzchni do 3000 m² oraz 3 na posesjach o powierzchni powyżej 3000 m².

4. Pozostałe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II

§ 11.1 W obszarze opracowania nie wyznacza się terenów górniczych.

2. Niezależnie od ustaleń zawartych w Rozdziale II, w wyznaczonych na rysunku planu granicach obszarów o utrudnionym powierzchniowym odpływie wód oraz w strefie regularnych zalewów rzeki Elk zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- przeprawy mostowej przez rzekę Elk w granicach drogi publicznej 1 KGP
- elementów systemu odprowadzania ścieków opadowych.

3. Zakazuje się realizacji jakichkolwiek działań mających na celu trwałe osuszenie obszarów o utrudnionym odpływie wody.

§ 12.1 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do wybranych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

2. W obszarach, w stosunku do których w Rozdziale II nie zawarto zasad i warunków podziału nieruchomości dopuszcza się podziały nieruchomości na zasadach ogólnych.

3. Realizacja planu nie wymaga przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej.

§ 13.1 O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się realizacji przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, wymienionych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U Nr 213, poz. 1397)

2. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się hodowli zwierząt inwentarskich.

§ 14.1 Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:

- a) przebieg i klasyfikacja dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale II,
- b) ustalanie władających drogami powinno nastąpić zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych,
- c) parametry techniczne i wyposażenie dróg zgodne z powszechnymi przepisami dotyczącymi dróg z następującymi zastrzeżeniami:
 - w przypadku dróg, których szerokość według rysunku planu wynosi 20 m lub więcej, zaleca się budowę ścieżek rowerowych jednocześnie z budową jezdni lub, w przypadku dróg istniejących, jednocześnie z pierwszą przebudową bądź modernizacją podejmowaną po wejściu w życie niniejszej uchwały
 - w przypadku odcinków dróg klasy Z i L sąsiadujących z zabudową mieszkaniową zaleca się oddzielić jezdnię od pozostałych elementów drogi pasem zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotów, zakrzewień lub gęstych szpalerów niskich drzew
 - w drogach publicznych dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, w tym zatok przeznaczonych do nadzoru oraz kontroli ruchu drogowego, w miarę możliwości technicznych i zgodnie z obowiązującymi przepisami
- d) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z więcej niż jedną drogą publiczną należy lokalizować od strony drogi niższej klasy lub, jeżeli drogi posiadają tę samą klasę, od strony drogi o niższym przewidywanym docelowym natężeniu ruchu
- e) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z wyznaczoną na rysunku planu drogą wewnętrzną należy lokalizować od strony tej drogi wewnętrznej
- f) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, zjazdy z posesji położonych przy skrzyżowaniach należy lokalizować możliwie najdalej od skrzyżowania
- g) o ile z przebiegu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nie wynika inaczej, odległość budynków od dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6m,
- h) w granicach dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem drogi 1 KGP, dopuszcza się lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, małych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m² takich, jak kioski, budki telefoniczne, kolektury totalizatora, bankomaty, itp.,
- i) w drogach oznaczonych symbolem KGP zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogą
- j) drogi oznaczone symbolami KZ, KL, KD i KW powinny w miarę technicznych możliwości i zgodnie z obowiązującymi przepisami być wykorzystywane do lokalizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej, przy czym należy unikać lokalizowania pod jezdniami obiektów innych niż kolektory kanalizacji deszczowej
- k) komunikacja terenów znajdujących się w obszarze opracowania z drogą 1KGP dopuszczalna wyłącznie poprzez węzły stanowiące skrzyżowania z drogami 2KGP i 4KZ i pośrednio poprzez powiązane z węzłami drogi gospodarcze w granicach pasa drogowego drogi 1KGP
- l) powiązanie pośrednie z drogą 1KGP poprzez drogi gospodarcze w pasie drogowym drogi 1KGP należy przewidzieć w szczególności w przypadku drogi 9KL oraz obszaru 25UH
- m) realizacja skrzyżowania drogi 5KL z drogą 2KGP może nastąpić nie wcześniej niż po oddaniu do użytku węzła drogowego stanowiącego skrzyżowanie drogi 2KGP z drogą 1KGP
- n) w granicach dróg należy w miarę technicznych możliwości urządzać i utrzymywać pasy zieleni izolacyjnej,
- o) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg żużłem piecowym,
- p) najważniejsze powiązania istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią:
 - od północnego wschodu i północnego zachodu - projektowana w ciągu drogi krajowej nr 16 obwodnica północna miasta Ełku, której fragment stanowi wyznaczona na rysunku planu droga 1 KGP
 - od zachodu – ulica Kajki w ciągu drogi krajowej nr 65, której fragment stanowi wyznaczona na rysunku planu droga 2 KGP
 - od północy – projektowana droga publiczna, oznaczona na rysunku planu jako 3 KZ
 - od południa – ulica Bahrkego, której przedłużeniem jest ulica Kolonia, oznaczona na rysunku planu jako 4 KZ.

2. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, nieruchomości na terenach zabudowy mieszkaniowej nakazuje się wyposażyć w przynajmniej jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie.

§ 15.1 Elementy liniowej infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, należy w miarę możliwości lokalizować w drogach oraz w przeznaczonych specjalnie do tych celów obszarach funkcjonalnych.

2. W przypadkach, gdy na dalszych etapach projektowania lokalizacja zgodnie z ust. 1 okaże się niemożliwa lub szczególnie niekorzystna pod względem techniczno-ekonomicznym, dopuszcza się lokalizację elementów liniowej infrastruktury technicznej w innych obszarach funkcjonalnych planu.
3. Elementy istniejącej liniowej infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu należy przebudować zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 1 i 2.

§ 16.1 Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i nowych stacji transformatorowych.

2. Nowe linie średniego i niskiego napięcia na terenach istniejącej i nowej zabudowy należy wykonywać jako podziemne, przy czym budowę linii napowietrznych obsługujących projektowane tereny zabudowy dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe do czasu kompleksowej budowy dróg obsługujących te tereny.

§ 17.1 Zaopatrzenie nowej zabudowy w energię ciepłą do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej.

2. Zakazuje się stosowania węgla do ogrzewania nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze opracowania.

§ 18.1 Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

§ 19.1 Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Tereny przemysłowo-składowe mogą być zaopatrywane w wodę z ujęć indywidualnych.
3. W przypadku istniejącej zabudowy na terenach innych niż przemysłowo-składowe dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej.

§ 20.1 Odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy - wyłącznie kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków.

2. W istniejącej zabudowie eksploatację zbiorników szczelnych na ścieki dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 21.1 Odprowadzenie ścieków opadowych z ulic i nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi, z zapewnieniem warunków wymaganych przepisami Ustawy Prawo Wodne.

2. O ile nie pociąga to za sobą nadmiernych kosztów, przy projektowaniu i budowie systemów odprowadzania ścieków opadowych należy wykorzystać wyznaczone na rysunku planu obszary o utrudnionym powierzchniowym odpływie wód tak, aby pełniły one funkcję retencyjną i przyczyniały się do spłaszczenia fal wezbraniowych na rzece Elk.

§ 22. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 23. Dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., ustala się stawkę 30%.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 24. W obszarach oznaczonych symbolem **MN**, stanowiących tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Odstępstwa od punktu a) dopuszcza się jedynie ze względu na ważny interes zainteresowanych stron i na następujących warunkach:
 - zakazuje się wydzielenia dróg
 - minimalna długość frontu działki budowlanej: 20 m
 - powierzchnia działki budowlanej: od 800 m² do 2000 m² w przypadku działek narożnych i działek położonych przy wyznaczonych na rysunku placach manewrowych oraz od 800 m² do 1500 m² w przypadku pozostałych działek
- c) Na działce powstałej z projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:
 - wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
 - powierzchnia rzutu od 60 m² do 200 m²
 - maksymalna wysokość budynku: 8 m,
 - maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,8 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,3 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,
 - kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy
 - dach wysoki, połacie dachowe nachylone pod kątem 30 – 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonową, bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych
- lokale użytkowe nie mogą zajmować więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynku.
- d) Na tyłach działki projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, pod następującymi warunkami:
 - minimalna odległość od frontu działki: 20 m
 - dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego na granicy posesji,
 - maksymalna powierzchnia rzutu: 60 m²
 - dach kryty dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°, czytelna linia kalenicy
 - wysokość budynku: 3,5 do 6 m,
- e) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,
- f) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki,
- h) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:
 - emisji jakichkolwiek zapachów,
 - wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
 - składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
 - wykonywania czynności zawodowych poza budynkami
 - tamowania ruchu kołowego i pieszego na drogach przylegających do posesji.
- i) W obszarach 48MN oraz 50MN należy zachować odpowiednią odległość projektowanej zabudowy od istniejących terenów kolejowych, wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 25. W obszarze oznaczonym symbolem **MN/U**, stanowiącym tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub szeregowej z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na ogólnie obowiązujących zasadach
- b) Skomunikowanie terenu poprzez drogę 20 KW i/lub drogę 11 KD
- c) Komunikację wewnątrz obszaru należy zapewnić poprzez realizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych
- d) Budynki mieszkalno-usługowe muszą spełniać następujące warunki:
 - liczba kondygnacji nadziemnych: od 2 do 3,
 - maksymalna wysokość: 12 m
 - front budynku skierowany w stronę frontu działki
 - długość frontu budynku nie mniejsza niż 60% długości frontu działki
 - dopuszcza się lokalizację ścian szczytowych na granicy działki oraz realizację zabudowy szeregowej
 - dachy: wysokie, kryte dachówką bądź blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu
 - dopuszcza się przeznaczenie parteru na lokale użytkowe, w tym lokale dostępne z pominięciem klatek schodowych, tj. posiadające wejścia wychodzące bezpośrednio na zewnątrz budynków
 - na kondygnacjach podziemnych budynków dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych, w tym takich, których rzut wykracza poza rzut części nadziemnej budynku
- e) Budynki gospodarcze muszą spełniać następujące warunki:
 - lokalizacja na tyłach działki, przy czym dopuszcza się sytuowanie ścian na granicy działki
 - na każdej posesji dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczego
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego: 50m²
 - maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 7m
 - pokrycie dachu w odcieniach czerwieni lub brązu
- f) Na każdej działce budowlanej należy zapewnić przynajmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowanych przez mieszkańców, przy czym miejsca te mogą znajdować się w garażach, na parkingach podziemnych oraz na zewnątrz budynku,
- g) Z zastrzeżeniem punktu f), przed frontem budynku należy zlokalizować dodatkowe, ogólnodostępne miejsca postojowe w liczbie 1 na każde 30 m² powierzchni lokali użytkowych,
- h) W przypadku zagospodarowania całego terenu na podstawie jednej koncepcji architektonicznej dopuszcza się zlokalizowanie części lub wszystkich ogólnodostępnych miejsc postojowych na wydzielonym parkingu i odpowiednie zmniejszenie liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych na działkach budowlanych
- i) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 35%,
- j) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni obszaru,
- k) Minimalny udział prześwitów w ogrodzeniach frontowych: 90%,
- l) Maksymalna wysokość ogrodzeń frontowych: 1,5 m
- m) W lokalach użytkowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej i miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 26. W obszarze oznaczonym symbolem **MW1**, stanowiącym teren zabudowy wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Komunikację wewnątrz obszaru należy zapewnić poprzez realizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych
- b) Dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych na następujących warunkach:
 - liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5
 - na najniższych kondygnacjach budynków dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów
- c) Poza budynkami wielorodzinnymi dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych
- d) Łączna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w garażach i na parkingach nie może być mniejsza niż łączna liczba mieszkań
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- f) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni obszaru,
- g) Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń o wysokości do 0,5 m, służących ochronie zieleni, oraz ogrodzeń ażurowych o udziale prześwitów przynajmniej 90% wokół zespołów garażowych i placów do gry,
- h) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 27. W obszarach oznaczonych symbolem **MW2**, stanowiących tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Komunikację wewnątrz obszaru należy zapewnić poprzez realizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych
- b) Budynki wielorodzinne muszą spełniać następujące warunki:
 - liczba kondygnacji nadziemnych: od 3 do 5,
 - maksymalna wysokość: 15 m
 - elewacje urozmaicone takimi tradycyjnymi elementami architektonicznymi, jak ryzality, gzymsy, wykusze, obramienia okienne, bądź imitującymi takie elementy barwnymi wzorami
 - dachy: mansardowe, kryte dachówką bądź blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu, względnie płaskie
 - w przypadku dachów płaskich najwyższe elewacje nadziemne zaprojektowane tak, by imitowały dachy mansardowe kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu
 - w przypadku budynków zlokalizowanych przy drogach klasy L lub Z dopuszcza się przeznaczanie najniższych kondygnacji nadziemnych w części lub w całości na lokale użytkowe dostępne z pominięciem klatek schodowych, tj. posiadające wejścia wychodzące bezpośrednio na zewnątrz budynków, usytuowane od strony dróg L lub Z
 - na kondygnacjach podziemnych budynków dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych, w tym takich, których rzut wykracza poza rzut części nadziemnej budynku
- c) Łączna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w garażach i na parkingach podziemnych oraz na parkingach naziemnych nie może być mniejsza niż łączna liczba mieszkań pomnożona przez 1,2, z zastrzeżeniem lit. d),
- d) W przypadku przeznaczenia części lub całości kondygnacji nadziemnej budynku na lokale użytkowe, przed frontem budynku należy zlokalizować dodatkowe, ogólnodostępne miejsca postojowe w liczbie 1 na każde 30 m² powierzchni lokali użytkowych,
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
- f) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni obszaru,
- g) Powierzchnia urządzonych placów zabaw i placów do gry, wyrażona w metrach kwadratowych, nie może być mniejsza niż liczba mieszkań pomnożona przez 10
- h) Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń o wysokości do 0,5 m, służących ochronie zieleni, oraz ogrodzeń ażurowych o udziale prześwitów przynajmniej 90% wokół zespołów garażowych i placów do gry,
- i) W pomieszczeniach dostępnych jedynie poprzez klatki schodowe dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej
- j) W lokalach użytkowych dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie kameralnej działalności gospodarczej i miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 28.1 W obszarze oznaczonym symbolem **MW3**, stanowiącym teren zabudowy wielorodzinnej i usług, obowiązują ustalenia jak w § 27, z zastrzeżeniem ust.2 poniżej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 1 ha gruntów pod lokalizację jednego wolnostojącego obiektu handlowo-usługowego, na następujących zasadach:

- a) Budynek musi spełniać następujące warunki:
 - maksymalna powierzchnia rzutu budynku: 2000 m²
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 do 2
 - maksymalna wysokość budynku: 8 m
 - dach płaski
- b) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż 100% powierzchni użytkowej budynku
- c) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
- d) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%
- e) Na terenie posesji nakazuje się zakładanie i utrzymywanie zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów
- f) Zakazuje się grodzienia posesji
- g) Dopuszcza się miastotwórczą działalność gospodarczą.

§ 29. W obszarach oznaczonych symbolem **RM/MU**, stanowiących tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i użytkowych, spełniających następujące warunki:
 - Maksymalna wysokość budynków – 9 m
 - Dachy wysokie, dwuspadowe, o nachyleniu 30-45°, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni
 - Maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku mieszkalnego – 250m²
 - Maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku niemieszkalnego – 700 m²
- b) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,
- c) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,
- d) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki,
- e) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz działalności rolniczej, w tym hodowli zwierząt inwentarskich.

§ 30. W obszarach oznaczonych symbolem **RM/UH**, stanowiących tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej, a docelowo – tereny handlu:

- a) Do czasu całkowitego wygaszenia funkcji mieszkaniowej obowiązują ustalenia, jak w § 29,
- b) Po całkowitym wygaszeniu funkcji mieszkaniowej obowiązują ustalenia, jak w § 31.

§ 31.1 W obszarach oznaczonych symbolem **UH**, stanowiących tereny handlu z dopuszczeniem usług miastotwórczych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zasady podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości przynajmniej 10 m
 - minimalna powierzchnia działek budowlanych: 3000 m²
 - minimalna długość frontu działki: 30 m
 - b) Dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, służących głównie handlowi detaliczemu i hurtowemu, w tym także wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, na następujących warunkach:
 - minimalna powierzchnia rzutu budynku: 400 m²
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 do 3
 - maksymalna wysokość budynku: 10 m
 - dachy o nachyleniu do 20°
 - elewacje wykonane z trwałych, estetycznych i łatwych w utrzymaniu materiałów takich, jak blachy nierdzewne, tworzywa sztuczne, cegła klinkierowa czy szkło
 - c) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż:
 - 100% powierzchni sprzedaży detalicznej
 - 50% powierzchni sprzedaży hurtowej
 - d) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
 - e) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%
 - f) Na terenie posesji nakazuje się zakładanie i utrzymywanie zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów
 - g) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
 - h) Dopuszcza się następujące rodzaje podstawowej działalności gospodarczej:
 - handel detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - handel hurtowy
 - usługi związane z prowadzeniem stacji diagnostyki samochodowej
 - usługi związane z prowadzeniem warsztatów samochodowych autoryzowanych przez producentów samochodów, o liczbie stanowisk naprawczych nie przekraczającej 4
 - usługi związane z prowadzeniem miejsc obsługi podróżnych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych
 - i) Jako uzupełniającą działalność gospodarczą dopuszcza się różne formy miastotwórczej działalności gospodarczej.
2. Do czasu zagospodarowania zgodnie z ust. 1, w obszarach oznaczonych symbolem UH dopuszcza się lokalizację wszelkich form zieleni parkowej i terenów sportowych na wolnym powietrzu, na następujących warunkach:
- a) Zasady podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości przynajmniej 10 m
 - minimalna powierzchnia działek: 3000 m²
 - minimalna długość frontu działki: 30 m
 - b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 70% na terenach sportowo-rekreacyjnych
 - 95% na pozostałych terenach zieleni urządzonej
 - c) Na terenach sportowych należy zabezpieczyć miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby tych terenów
 - d) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych

- e) Na terenach sportowych dopuszcza się lokalizację piłkochwyłów wykonanych z siatki, o wysokości do 5 m
- f) Jediną dopuszczalną formą działalności gospodarczej jest działalność polegająca na utrzymywaniu i udostępnianiu terenów zieleni parkowej i terenów sportowych
- g) Dopuszcza się formy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania związane z organizacją pokazów cyrkowych, festynów, koncertów, targów i innych imprez plenerowych, w tym imprez masowych, o ile każdorazowo czas trwania takiego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania nie przekroczy 120 dni.

§ 32. W obszarach oznaczonych symbolem **U1**, stanowiących tereny składów, usług i wytwórczości, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zasady podziału nieruchomości:
 - Minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 8 m
- b) Dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, spełniających następujące warunki:
 - maksymalna wysokość: 10 m
 - elewacje eksponowane od strony dróg wyznaczonych na rysunku planu wykonane z trwałych, estetycznych i łatwych w utrzymaniu materiałów takich, jak blachy nierdzewne, tworzywa sztuczne, cegła klinkierowa czy szkło
- c) Dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, o wysokości do 10 m, w dowolnej liczbie i o dowolnej powierzchni
- d) Dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska
- e) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25%
- h) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- i) Wzdłuż granic posesji sąsiadujących bezpośrednio lub poprzez drogi z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową należy lokalizować zieleń izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew
- j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej
- k) Dopuszcza się kontynuowanie istniejącej uciążliwej działalności gospodarczej, jednak bez prawa realizacji przedsięwzięć, których realizacja spowoduje, w stosunku do stanu istniejącego, wzrost emisji o nie mniej niż 20% lub wzrost zużycia surowców, materiałów, paliw i energii o nie mniej niż 20%
- l) Dopuszcza się wprowadzanie nowych form uciążliwej działalności gospodarczej, jeżeli w świetle definicji, o której mowa w § 4, punkt z), jedynymi znamionami uciążliwości takiej działalności są:
 - budowa lub użytkowanie budynków magazynowych o powierzchni rzutu ponad 2000 m²
 - budowa lub użytkowanie budynków produkcyjnych o powierzchni rzutu ponad 1000 m²,
 - zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy przemysłowej o powierzchni ponad 1 ha
 - zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy usługowej o powierzchni ponad 2 ha.

§ 33. W obszarze oznaczonym symbolem **U2**, stanowiącym teren składów, usług i wytwórczości z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują ustalenia, jak w § 32 z zastrzeżeniem, że dopuszcza się kontynuowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej, jednak bez prawa budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych.

§ 34. W obszarach oznaczonych symbolem **U3**, stanowiących tereny składów, usług i wytwórczości, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zasady podziału nieruchomości:
 - Minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 15 m
 - Minimalna długość frontu działki: 30 m
 - Minimalna powierzchnia działki: 3000 m²
- b) Dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, spełniających następujące warunki:
 - maksymalna wysokość: 10 m
 - elewacje eksponowane od strony dróg wyznaczonych na rysunku planu wykonane z trwałych, estetycznych i łatwych w utrzymaniu materiałów takich, jak blachy nierdzewne, tworzywa sztuczne, cegła klinkierowa czy szkło
- c) Dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, o wysokości do 10 m, w dowolnej liczbie i o dowolnej powierzchni, z zastrzeżeniem lit. f) i lit. g)
- d) Dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska
- e) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż
 - 100% powierzchni sprzedaży detalicznej
 - 50% powierzchni sprzedaży hurtowej
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%
- h) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- i) Na terenie posesji nakazuje się zakładanie i utrzymywanie zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów

- j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym związanej z usługami transportowymi
- k) Dopuszcza się prowadzenie uciążliwej działalności gospodarczej, w tym związanej z usługami transportowymi, jeżeli w świetle definicji, o której mowa w § 4, punkt z), jedynymi znamionami uciążliwości takiej działalności są:
 - budowa lub użytkowanie budynków magazynowych o powierzchni rzutu ponad 2000 m²
 - budowa lub użytkowanie budynków produkcyjnych o powierzchni rzutu ponad 1000 m²,
 - zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy przemysłowej o powierzchni ponad 1 ha
 - zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy usługowej o powierzchni ponad 2 ha
 - świadczenie napraw samochodów w zakładach dysponujących nie więcej niż 6 stanowiskami.

§ 35. W obszarze oznaczonym symbolem **U4**, stanowiącym tereny składów, usług i wytwórczości z dopuszczeniem lokalizacji stacji demontażu pojazdów, obowiązują ustalenia jak w § 34 z zastrzeżeniem, że ponadto dopuszcza się lokalizację stacji demontażu pojazdów.

§ 36. W obszarach oznaczonych symbolem **P**, stanowiących tereny przemysłowo-składowe, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Zasady podziału nieruchomości:
 - Minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 12 m
 - Minimalna długość frontu działki: 30 m
 - Minimalna powierzchnia działki: 3000 m²
- b) Dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, spełniających następujące warunki:
 - maksymalna wysokość: 10 m, przy czym dopuszcza się wyjątki, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska
- c) Dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska, w dowolnej liczbie i o dowolnej powierzchni
- d) Dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska
- e) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25%
- h) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- i) Wzdłuż granic posesji sąsiadujących bezpośrednio lub poprzez drogi z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową należy lokalizować zieleń izolacyjną z wysokich żywoptotów, krzewów i drzew
- j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej oraz uciążliwej działalności gospodarczej.

§ 37.1 W obszarze oznaczonym symbolem **KS1**, stanowiącym teren pętli autobusowej, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych nie będących budynkami i bezpośrednio związanych z funkcją terenu.

2. Po ewentualnej likwidacji pętli autobusowej w obszarze będą obowiązowały ustalenia jak w § 46.

§ 38.1 Obszary oznaczone symbolem **K** stanowią tereny przepompowni ścieków realizowanych jako przepompownie w studzienkach.

2. Inną lokalizację przepompowni dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacji sanitarnej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary oznaczone symbolem K można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 39.1 Obszary oznaczone symbolem **E** stanowią tereny stacji transformatorowych SN/NN, realizowanych w zależności od uwarunkowań jako:

- stacje nastupowe,
- stacje kontenerowe,
- stacje w budynkach murowanych o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m i wysokości do 5 m,

przy czym dopuszcza się lokalizację ścian stacji w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki z obszarem innym niż droga, w tym także na granicy działki.

2. Inną lokalizację stacji transformatorowych dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci elektroenergetycznej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary oznaczone symbolem E można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 40.1 Obszary oznaczone symbolem **KGP** stanowią tereny dróg publicznych klasy GP.

2. W obszarach oznaczonych symbolem KGP dopuszcza się realizację inwestycji drogowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w świetle *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U Nr 213, poz. 1397)*.

§ 41. Obszary oznaczone symbolem **KZ** stanowią tereny dróg publicznych klasy Z.

§ 42. Obszary oznaczone symbolem **KL** stanowią tereny dróg publicznych klasy L.

§ 43. Obszary oznaczone symbolem **KD** stanowią tereny dróg publicznych klasy D.

§ 44. Obszary oznaczone symbolem **KW** stanowią tereny dróg wewnętrznych do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego.

§ 45. W obszarze oznaczonym symbolem **ZD**, stanowiącym teren ogródków działkowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 5 m
- b) Budynki wolno lokalizować na następujących zasadach:
 - dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków gospodarczych
 - na każdej działce wolno zlokalizować tylko 1 budynek
 - powierzchnia rzutu budynku nie może przekraczać 25m²
 - wysokość budynku nie może przekraczać 6 m
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1
 - dachy dwuspadowe o nachyleniu 20-45°
- c) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%
- d) Na terenach ogródków działkowych i terenach sportowych należy zabezpieczyć miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby tych terenów
- e) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 25%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- f) Nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 46. W obszarze oznaczonym symbolem **ZP**, stanowiącym teren parkowo-rekreacyjny, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że powierzchnia każdej z wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 0,6 ha
- b) Cały obszar należy zagospodarować i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne
- c) Zakaz zabudowy
- d) Podstawowymi elementami zagospodarowania powinny być ścieżki spacerowe oraz niekubaturowe urządzenia bezpośrednio związane z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu takie, jak latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, place zabaw, boiska sportowe,
- e) Dopuszcza się lokalizację na granicy obszaru ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,8 m, o połaciach wykonanych z siatki lub prętów metalowych
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 85%,
- g) W strukturze gatunkowej drzewostanów powinny dominować gatunki rodzime.

§ 47. W obszarach oznaczonych symbolem **Zu**, stanowiących tereny zieleni urządzonej i urządzeń technicznych, dopuszcza się lokalizację urządzonej zieleni niskiej i izolacyjnej oraz elementów liniowej infrastruktury technicznej.

§ 48. W obszarach oznaczonych symbolem **Ze**, stanowiących tereny o wiodącej funkcji przyrodniczej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się zachowanie istniejącej mozaiki naturalnych i półnaturalnych siedlisk oraz zbiorników wodnych, a także dotychczasowych ekstensywnych form rolniczego użytkowania, o ile nie jest to sprzeczne z wymogami czynnej ochrony cennych gatunków i siedlisk przyrodniczych
- b) dopuszcza się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, o ile nie jest to sprzeczne z wymogami czynnej ochrony cennych gatunków i siedlisk przyrodniczych
- c) ewentualne zagospodarowanie rekreacyjne musi ograniczać się do ścieżek spacerowych o długości do 2500m/km², wyposażonej w typową infrastrukturę (wiaty, ławki, kosze na śmieci, tablice informacyjne) i nie może zagrażać cennym gatunkom i siedliskom przyrodniczym
- d) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej technicznej infrastruktury liniowej
- e) wszelkie inne działania dopuszczalne są tylko w takim zakresie, w jakim służą ochronie przyrody, lub retencjonowaniu ścieków opadowych na obszarach o utrudnionym odpływie wody.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Elku

.....