

UCHWAŁA NR V.5615

Rady Miasta Elku

z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Brama Mazur” zwanej „Elk Brama Mazur II”

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 15 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku: poz. 199) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku: poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 roku: poz. 379, poz. 1072) oraz uchwały nr XXXI.302.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Brama Mazur” zwanej „Elk Brama Mazur II” oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionymi uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz nr V.55.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy wstępne

- §1 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Brama Mazur”, zwaną „Elk - Brama Mazur II”.
2. Granice planu określa uchwała nr XXXI.302.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Brama Mazur”, zwanej „Elk Brama Mazur II”.
3. Plan składa się z następujących elementów, podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
- 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
- §2 Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linię tę mogą przekraczać: nadwieszenia i zadaszenia budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze, na nie więcej niż 1,30 m z wyjątkiem §24 i 25; linia ta nie obowiązuje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy – jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, na której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku; linię tę mogą przekraczać: nadwieszenia i zadaszenia budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze, na nie więcej niż 1,30 m; linia ta nie obowiązuje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) adaptacja zabudowy – dopuszczenie wykonania wszelkich prac budowlanych na istniejących obiektach budowlanych zgodnie z ustaleniami planu; w przypadku zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy ustaleń ogólnych i szczegółowych planu, dotyczące ochrony zabytków;
 - 4) szyld – za szyld uważa się jedno lub dwustronny znak, zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy bądź informacje o rodzaju prowadzonej działalności;
 - 5) reklama – za reklamę uważa się płaski znak oraz przestrzenną instalację związaną z promowaniem działalności gospodarczej, niebędące szyldem;
 - 6) usługi nieuciążliwe – są to usługi niekolidujące z funkcją mieszkaniową takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, bankowość itp.. Usługi nieuciążliwe nie mogą powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 7) ~~intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni~~

~~działki budowlanej;~~

- 8) ~~powierzchnia całkowita zabudowy – jest to suma powierzchni zabudowy, mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich budynków, na działce budowlanej;~~ (stwierdzenie nieważności na mocy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 2 września 2015 r. sygn. akt II SA/OI 644/15)
- 9) wysokość budynku – jest to pionowy wymiar budynku wyrażony w liczbie kondygnacji lub w metrach mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
- 10) pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub polskimi normami, a wobec ich braku zgodnie z ich ogólnym znaczeniem słownikowym.

§3 Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które określają:
 - a) kolejny porządkowy numer terenu, określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenia cyfrowe,
 - b) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w §4;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Elku.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§4 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych oznaczony symbolem **MWU**;
- 2) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem **UMW**;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem **U,MW**;
- 4) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren zabudowy usług nieuciążliwych i usług kultury oznaczony symbolem **U,UK**;
- 6) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem **UO**;
- 7) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem **E**;
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 9) teren placu miejskiego oznaczony symbolem **UKp**;
- 10) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się grodzenia terenów od strony dróg publicznych oraz terenów przestrzeni publicznej **UKp** i **ZP**;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń z pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 3) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem wznoszonych na czas budowy;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:
 - a) zakazuje się umieszczania reklam na budynkach zabytkowych, dopuszcza się wyłącznie szyldy,
 - b) dopuszcza się reklamy i szyldy na pozostałych budynkach,

- c) konstrukcja szyldu lub reklamy nie może sięgać dalej niż 0,20 m od lica budynków, w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,20 m, na wysokości nie mniejszej niż 2,20 m od poziomu terenu,
- d) w przypadku gdy ilość szyldów jest większa niż jeden, muszą być tej samej wielkości i w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
- e) dopuszcza się umieszczanie okazjonalnych reklam w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi,
- f) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam,
- g) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczane płasko na ich powierzchni i nie będą wykraczać poza ich obrys.

§6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem położony jest poza obszarami ochrony przyrody;
- 2) zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska dotyczącymi norm hałasu, tereny oznaczone symbolami MWU; UMW i U,MW zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) cały obszar planu znajduje się na terenie objętym prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. u. nr 162, poz. 1568, z zm.) na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dn. 20 lutego 1979r. wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180;
- 2) w obszarze objętym planem występują zabytki architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku, oznaczone na rysunku planu przy ulicy T. Kościuszki nr 19 (114), 21 (117), 23 (118), 25 (119), 27 (123), 31 (126), 33 (127) oraz na działce ewidencyjnej nr 1383/19 (128) objęte prawną ochroną;
- 3) w stosunku do ww. obiektów obowiązują:
 - a) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich),
 - b) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji),
 - c) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

§8 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się teren zieleni urządzonej 6ZP, 7ZP oraz teren placu miejskiego 8UKp;
- 2) zasady dotyczące kształtowania terenów przestrzeni publicznej zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§9 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§10 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych.

- 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych.

§11 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się granic, wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzania procedury podziału nieruchomości oznaczonych MWU, UMW, U, MW minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w planie, wyłącznie na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich lub uregulowanie stanu prawnego;
- 4) przy wydzielaniu działek geodezyjnych pod drogi oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o dowolnej powierzchni.

§12 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie występują w obszarze objętym planem.

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

1. W zakresie komunikacji ustala się dostępność komunikacyjną obszaru objętego planem z ulicy T. Kościuszki oraz ulicy J. Dąbrowskiego poza granicami planu.
2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzania wód opadowych z dachów, terenów dróg, powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji w miarę potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło istniejących budynków z sieci miejskiej. Dopuszcza się ogrzewanie budynków istniejących ze źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne technologie oraz odnawialne źródła ciepła;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;
 - 7) zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz łączności bezprzewodowej;
 - 8) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
 - 9) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach zieleni oraz na terenach działek budowlanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) istniejące sieci infrastruktury technicznej, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem, należy przebudować zgodnie z planem i przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zabezpieczenia w granicach działek miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z planem, ustala się użytkowanie w sposób dotychczasowy.
2. Nie ustala się terminów czasowych realizacji inwestycji objętych planem.

§15 Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe.**

§16 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1UMW.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenie znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w §7.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) funkcję mieszkaniową lokalizować powyżej kondygnacji parteru;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 na 100 m² pow. użytkowej na lokal usługowy,
 - b) 1,5 na jeden lokal mieszkalny;
 - 5) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy E. Orzeszkowej i ulicy T. Kościuszki, poza granicami planu.

§17 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2UO, 3UO.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny położone są w układzie urbanistycznym miasta Ełku wpisanym do rejestru zabytków.
 - 2) na terenach znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zachować zieleń urządzoną od ulicy T. Kościuszki;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 5) dostępność komunikacyjna terenów z drogi 03KDW i ulicy T. Kościuszki poza granicami planu;

§18 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4MWU.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy;
 - 2) dla nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) wysokość budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze (budynki usytuowane od strony placu miejskiego do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
 - b) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych,
 - c) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu,
 - d) dopuszcza się dachy mansardowe dla budynków lokalizowanych w głębi terenu;
 - 3) budynki od strony placu miejskiego 8UKp projektować w zabudowie zwartej z układem pionowego podziału elewacji na wzór kamienic miejskich z zastosowaniem bogatego detalu architektonicznego przy użyciu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych takich jak: cegła, ceramika, drewno, dachówka ceramiczna. Dopuszcza się zabudowę podcieniową od strony placu miejskiego;
 - 4) wystrój elewacji budynków od strony placu miejskiego powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta;
 - 5) usługi lokalizować w parterach z dostępem od strony placu miejskiego, natomiast lokale mieszkalne z dostępem od strony wewnętrznej terenu;
 - 6) część terenu, zlokalizowaną przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenów 8UKp i 10U, należy zagospodarować jako ciąg pieszy, tereny ogródków kawiarnianych, dojścia do lokali usługowych z zakazem lokalizacji miejsc postojowych i ciągów komunikacji kołowej;
 - 7) budynki sytuować jedną z elewacji równolegle do linii rozgraniczającej placu miejskiego;
 - 8) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,6 (od 40% do 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej);
 - 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 12) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

- 13) dopuszcza się możliwość wykonania parkingu podziemnego pod powierzchnią terenu, połączonego z obiektami o tej samej funkcji pod terenami sąsiednimi;
- 14) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 01KDW, 02KDW;
- 15) dopuszcza się obsługę terenu z drogi poza granicami planu pod terenem 6ZP.

§19 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5U,UK.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i usług kultury.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenie znajduje się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 4) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy T. Kościuszki poza granicami planu oraz z drogi 01KDW.

§20 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 6ZP i 7ZP.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej (publicznej).
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny należy zagospodarować jako ogólnodostępny pasaż pieszy w sąsiedztwie placu miejskiego z urządzoną zielenią i aneksami rekreacyjno-wypoczynkowymi oraz małą architekturą;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 3) nakazuje się zachowanie istniejącego starodrzewiu;
 - 4) zaleca się zagospodarowanie terenu łącznie z terenem 8UKp z uwzględnieniem lokalizacji dominanty architektonicznej wspólnej dla obu terenów;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przejazdów podziemnych z infrastrukturą łączących parkingi podziemne na terenach sąsiednich.

§21 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 8UKp.

1. Przeznaczenie – teren placu miejskiego.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w programie zagospodarowania terenu należy przewidzieć lokalizację obiektów małej architektury, sceny oraz elementów mogących stanowić wyróżniki podkreślające charakter głównego miejskiego placu, takie jak: fontanny, rzeźby i instalacje;
 - 2) teren stanowi miejsce organizacji imprez masowych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
 - 4) miejsca postojowe realizować pod powierzchnią placu;
 - 5) dopuszcza się połączenie parkingu podziemnego z obiektami o tej samej funkcji, realizowanymi pod terenami sąsiednimi lub realizację parkingów podziemnych położonych pod kilkoma terenami jako jeden obiekt;
 - 6) zjazd do parkingu podziemnego z drogi 01KDW;
 - 7) dostępność terenu z drogi 01KDW;
 - 8) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu łącznie z terenem 6ZP z uwzględnieniem lokalizacji dominanty architektonicznej dla obu terenów.

§22 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 9UMW.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 2) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu;
 - 4) dopuszcza się dachy mansardowe;
 - 5) nowe budynki winny nawiązywać formą i zastosowaniem materiałów wykończeniowych do historycznych budynków na terenach sąsiednich;
 - 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,4 (od 30% do 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej);
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 10) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
 - 11) dopuszcza się miejsca postojowe pod powierzchnią terenu;
 - 12) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDW i z terenu poza granicami planu.

§23 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 10U.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
 - 2) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu;
 - 4) budynki tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, z zastosowaniem bogatego detalu architektonicznego, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
 - 5) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta;
 - 6) intensywność zabudowy do 0,6 (do 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej);
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 9) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż: 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
 - 10) co najmniej 50% miejsc postojowych lokalizować pod powierzchnią terenu. Dopuszcza się realizację wewnętrznego ciągu pieszo jezdnego komunikującego tereny 8UKp i 5U,Uk;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 01KDW.

§24 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 11U,MW.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej;
 - 2) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż sąsiednie budynki zabytkowe. Dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 3) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 4) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu;
 - 5) budynki od strony placu miejskiego projektować w zabudowie zwartej z układem pionowego podziału elewacji na wzór kamienic miejskich z zastosowaniem bogatego detalu architektonicznego, przy

użyciu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna), dopuszcza się zabudowę podcieniową;

- 6) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta;
- 7) od strony ulicy T. Kościuszki dopuszcza się budynki wolno stojące o gabarytach nawiązujących do budynków na terenie 12UMW;
- 8) dostęp do lokali usługowych od frontu budynku, natomiast do lokali mieszkalnych od strony zaplecza budynku;
- 9) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,5 (od 40% do 50% powierzchni zabudowy działki budowlanej);
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 12) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu, od strony placu miejskiego 8UKp linii tej nie mogą przekraczać żadne elementy poniżej pierwszego piętra;
- 13) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej lokali usługowych,
 - b) 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 14) co najmniej 50% miejsc postojowych należy zapewnić pod powierzchnią terenu;
- 15) dostępność komunikacyjna terenu z ul. T. Kościuszki poza granicami planu.

§25 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 12UMW.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny położone są w układzie urbanistycznym miasta Elku wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) na terenie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w §7.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) wysokość budynków trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie wyżej niż budynki zabytkowe na tym terenie,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, kryte papą, jak na budynku zabytkowym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy terenów 11UMW i 12UMW;
 - 3) budynki od strony placu miejskiego projektować w zabudowie zwartej z układem pionowego podziału elewacji na wzór kamienic miejskich z zastosowaniem bogatego detalu architektonicznego;
 - 4) dopuszcza się realizację wewnętrznego ciągu pieszego, stanowiącego funkcjonalne przedłużenie ciągu na terenie 6ZP;
 - 5) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
 - 6) intensywność zabudowy do 0,6 (do 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej);
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, od strony placu miejskiego 8UKp linii tej nie mogą przekraczać żadne elementy budynków poniżej pierwszego piętra;
 - 9) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
 - 10) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych pod powierzchnią terenu;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy T. Kościuszki poza granicami planu.

§26 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 13E.

1. Przeznaczenie – teren urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy T. Kościuszki poza granicami planu.

§27 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 01KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków;
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 18,0 m;
 - 3) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc postojowych w pasie drogowym;
 - 4) ustala się likwidację istniejącej trafostacji i przeniesienie na teren 13E;
 - 5) ustala się zjazd do parkingu podziemnego.

§28 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 02KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 2) droga stanowi dojazd do terenu 4MWU z obszaru poza granicami planu.

§29 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 03KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

ROZDZIAŁ 4
Przepisy końcowe

§30 W granicach objętych niniejszym planem traci moc uchwała nr X.100.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk - Brama Mazur”.

§31 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Ełku.

§32 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-mazurskiego.

§33 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Dariusz Wasilewski