

RADA MIASTA ELKU

UCHWAŁA Nr XLVII/362/98 RADY MIASTA ELKU z dnia 2 czerwca 1998 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych po zachodniej stronie ul. Przemysłowej obejmujących obszar 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Elku.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz.74; Nr 58, poz.261; Nr 106, poz.496; Nr 132, poz.622 i z 1997 r. Nr 9, poz.43; Nr 106 poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz.734, Nr 123, poz.775/ oraz art.10, ust.3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89, poz.415 i z 1996 r. Nr 106, poz.496 oraz z 1997r. nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885/, Rada Miasta Elku uchwała, co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Elku: pomiędzy ul. Przemysłową i rzeką Elk oraz linią wąskotorową PKP od południa i rowem od północy, obejmujących obszar 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

1. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem:

- 1.1. Wyklucza się lokalizowanie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz nie spełniających warunków zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie ustanowienia specjalnej strefy ekonomicznej w województwie suwalskim (Dz.U.Nr 93, poz.42 z późn.zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 14 lutego 1997 r. w sprawie ustalenia planu rozwoju Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Dz.U.Nr 17, poz.92).
- 1.2. Mając na względzie wnioski zawarte w prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze nakazuje się:
 - 1.2.1. stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska w szczególności nie powodujących zanieczyszczenia wód podziemnych,
 - 1.2.2. ograniczenie emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie się do istniejących źródeł ciepła lub stosowanie paliwa ekologicznego w lokalnych kotłowniach (pompy ciepła, olej opałowy, gaz propan-butan).
 - 1.2.3. ograniczenie uciążliwości hałasu poprzez tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic działek.
 - 1.2.4. zachowanie istniejącego zadrzewienia,
 - 1.2.5. wyposażenie w separatory tłuszczu systemy odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych,
 - 1.2.6. urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych pełniących rolę izolacyjną i funkcję środowiskotwórczą.



- 1.3. Stosowane na rysunku planu linie ciągle rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym ścisłego przestrzegania ustalonych granic.
- 1.4. Stosowane na rysunku planu linie przerywane rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone jako orientacyjne mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych oraz ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów i opracowania projektów technicznych ulic.
- 1.5. Proponowane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego określają jedynie zasady podziału terenów i nie mają charakteru obligatoryjnego. Mogą być korygowane w postępowaniu lokalizacyjnym łącznie z przyznaniem jednemu inwestorowi dowolnej liczby postulowanych działek w zależności od wielkości jego programu inwestycyjnego.
- 1.6. Ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów portierni samodzielnych, urządzeń infrastruktury technicznej i stacji transformatorowych.
- 1.7. Przez ustaloną w tekście uchwały liczbę kondygnacji budynków należy rozumieć kondygnacje nadziemne, obejmujące parter, piętra i poddasza użytkowe.
- 1.8. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne w obszarze Podstrefy SSSE należy prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 14 lutego 1997r. w sprawie ustalenia planu rozwoju Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
- 1.9. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rezygnację z realizacji w całości lub w części ulic kategorii „L” lub „D” o ile nie utrudnia to dostępu do poszczególnych działek i nie zakłóci funkcjonalności terenu objętego planem.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów i elementów wyróżnionych w planie:

- 1 UR - Teren usług rzemieślniczych, w tym także zakładów drobnej wytwórczości. Wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji. Dopuszcza się realizowanie budynków mieszkalnych właścicieli działek wyłącznie na styku z terenem 7 ZP/US w odległości 5 m. od linii rozgraniczających te tereny.
- 2 MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji o dachach 2-spadowych o kącie nachylenia 40-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym. Dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z usługowym.
- 3 UR - Tereny usług handlowych i rzemieślniczych, w tym także zakładów drobnej wytwórczości z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właścicieli zakładów w obszarze położonym poza strefą uciążliwości Fabryki Sklejek, o ile projektowane obiekty usługowe nie będą stanowiły uciążliwości dla terenów przyległych. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji.



- 4 PSB.UR - Teren istniejącego zakładu produkcji filtrów, zakładu produkcji drzewnej i projektowanych obiektów przemysłu, budownictwa, drobnej wytwórczości i usług z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej.
- 5 PSB - Projektowane tereny przemysłowo-składowe w granicach SSSE z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej. Wielkość działek min. 0,25 ha z zastrzeżeniem pkt.1.5. Architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub rodzaju wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do czterech kondygnacji.
- 6 ZN - Teren zieleni nieurządzonej w formie zadrzewienia gatunkami szybkoorosnącymi.
- 7 ZP/US - Tereny projektowanej zieleni parkowej w korytarzu ekologicznym rzeki Ełk z ewentualnymi urządzeniami rekreacyjnymi i sportowymi (ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe, boiska do gier małych).
- 8 ZP/US - Teren naturalnej zieleni izolacyjnej w granicach obszaru SSSE.
- 9 S - Teren istniejącej hurtowni materiałów budowlanych. Adaptuje się z możliwością przekształcenia na obiekt drobnej wytwórczości lub usług rzemieślniczych z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej.
- 10 P - Teren Ełckich Zakładów Przemysłu Sklejek. Ze względu na uciążliwość zakładu dla otoczenia wymagana jego modernizacja do 30 czerwca 1999 r. zmierzająca do ograniczenia tej uciążliwości do terenu zakładu.
- 11 U - Teren istniejącego warsztatu naprawy samochodów. Dopuszczalne przekształcenie obiektu na funkcję przemysłową, magazynową lub drobną wytwórczość. Wykluczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.
- 12 PSB - Projektowane tereny przemysłowo-składowe. Ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne lokalizacja obiektów kubaturowych musi być poprzedzona szczegółowymi badaniami geotechnicznymi. Architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z technologii produkcji lub rodzaju wykonywanych usług. W przypadku obiektów kubaturowych, których rozwiązania przestrzenne nie wynikają z potrzeb technologicznych należy ograniczyć ich wysokość do grupy niskich w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 13 UR/PSB - Tereny o dominującej funkcji usługowej i drobnej wytwórczości nieuciążliwej dla środowiska przyrodniczego. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji.
- 14 EE/ZN - Teren istniejącej stacji transformatorowej z zielenią nieurządzoną. Część terenu może być przeznaczona na lokalizację urządzeń związanych z odwadnianiem wiaduktu.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i uzbrojenia terenu.

3.1. Komunikacja

3.1.1. Parametry techniczne ciągów komunikacyjnych.

01 G 2/2 - Obwodnica Ełku dwujezdniowa o dwóch pasach ruchu w każdej z jezdni. Jezdnie przedzielone pasem zieleni. Przekrój trasowy. Szerokość w liniach rozgraniczających 60m. Linia zabudowy przemysłowej w odległości co najmniej 10,00 m od linii rozgraniczających. Zakaz lokalizowania wjazdów z obwodnicy na przyległe działki.

02 Z 1/4 - Projektowane ulice zbiorcze. Szerokość w liniach rozgraniczających min.30.00 m. Linia zabudowy przemysłowej w odległości co najmniej 4.00 m od linii rozgraniczających dróg.

03 L 1/2 - Projektowane ulice lokalne. Szerokość w liniach rozgraniczających 20.00 m. Linia zabudowy w odległości co najmniej 4.00 m od linii rozgraniczających dróg, z wyjątkiem samodzielnych portierni lub stacji transformatorowych.

04 D 1/2 - Projektowane ulice dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczających 15.00 m. Linia zabudowy w odległości co najmniej 4.00 m. od linii rozgraniczających dróg z wyjątkiem samodzielnych portierni i stacji transformatorowych.

05 D 1/2 - Projektowana ulica dojazdowa o szerokości 9,00 m. w liniach rozgraniczających, zakończona placem nawrotowym o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.

3.1.2. Parkingi.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować przy jezdniach ulic klasy Z i L jako pasy postojowe (zatoki) w układzie parkowania prostopadłym do osi ulic o szerokości 4.50 m. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy organizować w formie wydzielonych parkingów lub sytuować przy jezdniach klasy Z, L i D jako pasy postojowe równoległe o szerokości 3.00 m. Ponadto zagospodarowanie poszczególnych działek powinno uwzględniać potrzeby parkingowe zlokalizowanych tam zakładów.

3.2. Energetyka

3.2.1. Dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców odbywać się będzie z istniejącej w sąsiedztwie stacji 110/15 kV Szeli (po jej dostosowaniu do zwiększonego obciążenia) za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci kablowych 15 i 0,4 kV.

3.2.2. Układ pracy sieci 15 kV - pętlowy. Stacje 15/0,4 kV włączane w ciągi kablowe przelotowo. W ruchu zakłóceniovym każda linia kablowa 15 kV powinna umożliwić jednostronne zasilanie wszystkich stacji 15/0,4 kV.

3.2.3. Stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować na działkach odbiorców, ich rodzaj i ilość zależy od potrzeb zakładów.

3.2.4. Sieć oświetlenia ulic powinna pracować jako wydzielona sieć kablowa.

3.2.5. Trasy projektowanych linii kablowych 15 kV ustalać wg ideogramu uzbrojenia terenu.

3.2.6. Ogrzewanie obiektów kubaturowych, ciepło na ogrzanie ciepłej wody oraz cele technologiczne pokrywać z istniejących źródeł ciepła lub z indywidualnych kotłowni olejowych lub gazowych uzupełnionych przez energię uzyskana z zastosowania pomp ciepłych.

3.2.7. Przysłą sieć gazowniczą niskiego i średniego ciśnienia realizować wg zasad ustalonych na rysunku ideogramów uzbrojenia terenów.

3.3. Wodociągi i kanalizacja

3.3.1. Projektowana zabudowa zasilana w wodę z istniejącego w ulicy Przemysłowej wodociągu 600 mm wg zasad ustalonych na rysunku ideogramów uzbrojenia terenów.

3.3.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych poprzez projektowaną sieć kanalizacji grawitacyjnej i ciśnieniowej do kolektora ϕ 1,2 m. miejskiej kanalizacji sanitarnej, przebiegającej przez teren SSSE. Dopuszcza się korygowanie jej w wyniku niwelacji terenu.

3.3. Po podczyszczeniu do stopnia wymaganego w przepisach szczegółowych odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, a następnie do rzeki Ełk. Proponowane trasy mogą ulec zmianie w wyniku niwelacji terenu.

3.4. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

§2.

W stosunku do terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego miasta Ełku, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/142/91 Rady Miejskiej Ełku z dnia 23.12.1991 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 47, poz.365 z 1991 r.) oraz ustalenia planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „Ełk - Przemysłowa” w Ełku zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/297/93 Rady Miasta Ełku z dnia 30 grudnia 1993 r.

§3.

W przypadku zbywania nieruchomości właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy opłatę naliczoną w wysokości 30 % w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ełku.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA EŁKU
KAMIŁA JURCEW