

UCHWAŁA Nr XI / 87 /99
RADY MIASTA ELKU
z dnia 7 lipca 1999 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul.Kilińskiego, rzeką Elk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Elk zwanym **ELK -“CYPEL”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775 z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126)) oraz art. 26 i art.10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.Nr 15, poz. 139 z 1999 r.) - **Rada Miasta Elku uchwala co następuje:**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego “CYPEL” w Elku, obejmujący obszar o powierzchni 13,9 ha ograniczony ul.Kilińskiego, rzeką Elk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Elk, w granicach określonych jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2.

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1/ ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały,**
- 2/ rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.**
- 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**
 - 1/ granice terenu objętego planem,
 - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
 - 3/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
 - 4/ nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5/ obowiązująca linia zabudowy.
 - 6/ granica wyznaczająca strefę ochronną wokół brzegu jeziora.
- 3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:**
 - 1/ oceny i analizy stanu istniejącego i struktury władania - plansze w skali 1:1000,
 - 2/ ideogramu obsługi przez infrastrukturę techniczną - plansza w skali 1:1000,

3/ prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ potrzeba aktualizacji zapisów dotyczących ograniczeń inwestowania na tym terenie,
- 2/ ochrona interesów publicznych w zakresie gospodarowania terenami publicznymi,
- 3/ ustalenie zasad zagospodarowania terenów.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1/ tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**,
KP
 - 2/ tereny usług gastronomicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UG**
 - 3/ tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem
- UT**
- 4/ tereny usług sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem
- US**
- 5/ tereny usług zdrowotnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**
 - 6/ tereny usług innych oznaczone na rysunku planu symbolem **UI**
 - 7/ terenowe urządzenia rekreacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **TUR**
 - 8/ tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**
 - 9/ tereny budowli wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem

BW

2. Na terenach, o których mowa w ust.1. ustala się przeznaczenie podstawowe a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia .
3. Tereny, o których mowa w ust.2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

§ 5.

Przebieg linii rozgraniczającej orientacyjnej może być zmieniony lub uściślony w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu, przedłożonym przez inwestora na etapie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi , o których mowa w § 3. pkt 1, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Lokalizację obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowymi badaniami właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu, na etapie projektowania inwestycji

§ 7.

Ilkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Elku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne,
- 7/ **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: przedsionki, podesty, tarasy, balkony, schody wyrównawcze, pochylnie itp.
- 9/ **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować lico budynku,
- 10/ **uwzględnieniu ekspozycyjności lokalizacji w stosunku do ...**- należy przez to rozumieć dobór przez architekta takich środków wyrazu i form przestrzennych, które pozwolą na harmonijne kreowanie krajobrazu miasta np. zastosowanie dominant przestrzennych, horyzontalny charakter zabudowy, dominacja połaci dachowych, ekspozycja elementu wejściowego, rozczłonkowanie brył, zróżnicowanie wysokości poszczególnych części budynku, kolor budynku upodobniony do sąsiednich lub kontrastowy w stosunku do otoczenia itp.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KD**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 20 m oraz funkcję ulicy jako dojazdową.
3. W obszarze 1KD przewiduje się:
 - 1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej szerokości minimum 6 m,
 - 2/ uzbrojenie techniczne ulicy w tym oświetlenie,
 - 3/ ciągi komunikacji pieszej (chodniki),
 - 4/ zatoki i place parkingowe, odwodnione w oparciu o miejską kanalizację deszczową wyposażoną w urządzenia podczyszczające (osadniki, separatory),

- 5/ ścieżka rowerowa szerokości minimum 1,5 m z odgałęzieniami na tereny ZP wraz z parkingiem rowerowym,
 - 6/ plac do nawracania.
4. Ustala się zakaz wznoszenia ogrodzeń i zabudowy w wyznaczonym pasie ulicznym.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **2 KD**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 9 m i funkcję ulicy jako pieszo - jezdnię
3. W obszarze 2 KD przewiduje się:
 - 1/ pieszo - jezdnię nawierzchnię utwardzoną o szerokości 5,5 m , o nośności przystosowanej do obsługi gospodarczej obszaru 16 UT,
 - 2/ uzbrojenie techniczne ciągu komunikacyjnego w tym oświetlenie,
 - 3/ zatoki parkingowe.

§ 10.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **3 KD**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa ciągu komunikacyjnego 10 m i funkcję ulicy jako pieszo - jezdnię.
3. W obszarze 3 KD przewiduje się:
 - 1/ pieszo - jezdnię nawierzchnię utwardzoną o szerokości 4,5 m, o nośności przystosowanej do obsługi gospodarczej obiektu 18 US,
 - 2/ uzbrojenie techniczne ciągu komunikacyjnego w tym oświetlenie,
 - 3/ ścieżka rowerowa o szerokości minimum 1,5 m z odgałęzieniami na tereny ZP
4. Ustala się zakaz urządzania miejsc do parkowania samochodów.

§ 11.

1. Ustala się tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **4 KD**
2. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 7 m oraz funkcję ulicy jako pieszo - jezdnię.
3. W obszarze 4KD przewiduje się:
 - 1/ pieszo - jezdnię nawierzchnię utwardzoną o szerokości minimum 4,5 m, o nośności przystosowanej do obsługi gospodarczej obszarów 10 UI i 11 UI,
 - 2/ uzbrojenie techniczne w tym oświetlenie,
 - 3/ plac do nawracania.

§ 12.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny parkingu oznaczone na rysunku planu symbolem **5 KP**
2. Parking 5KP winien posiadać:
 - 1/ nawierzchnię utwardzoną,
 - 2/ oświetlenie,
 - 3/ odwodnienie terenu oparte o miejską kanalizację deszczową wyposażoną w urządzenia podczyszczające
 - 4/ zieleń towarzyszącą.

§ 13.

1. **Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych** przewiduje się z istniejącej miejskiej sieci wodno - kanalizacyjnej, na warunkach Zarządcy tych sieci.

2. Odwodnienie nawierzchni utwardzonych na terenach **UG, UT, UI** i **TUR** projektować indywidualnie, na warunkach Zarządcy sieci kanalizacji deszczowej.
3. Zakazuje się realizacji lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych.

§ 14.

1. **Zaopatrzenie w ciepło** istniejących i planowanych budynków przewiduje się w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
2. Zakazuje się realizacji kotłowni węglowych i koksowych.

§ 15.

1. **Zaopatrzenie w gaz** na terenie objętym planem możliwe jest z istniejącej sieci gazowej przebiegającej przez obszar 1KD.
2. Doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków należy przewidywać prowadząc przewody gazowe w wyznaczonych trasach komunikacyjnych.
3. Zapewnić dostępność eksploatacyjną sieci gazowej poprzez sadzenie drzew i krzewów w odległości 2.5 m.

§ 16.

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** obiektów na terenie objętym planem, przewiduje się z istniejących stacji transformatorowych, z założeniem ewentualnej ich rozbudowy.
2. Planuje się rozwój sieci niskiego napięcia do zasilania w energię elektryczną obszarów objętych planem.
Doprowadzenie energii do poszczególnych obiektów i urządzeń przewiduje się przeprowadzając podziemne linie kablowe głównie w wyznaczonych trasach komunikacyjnych: 1 KD, 2 KD, 3 KD, 4 KD.
Rozprowadzenie linii niskiego napięcia przewiduje się w obszarach 9 UT, 15 UG, 17 UT, 19 UZ i 20 TUR.
3. Podziemne linie kablowe, szczególnie średniego napięcia należy chronić przed uszkodzeniem, oraz zapewnić ich dostępność eksploatacyjną poprzez sadzenie drzew w odległości 2 m i krzewów w odległości 1 m.

§ 17.

Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych (śmieci) :

- 1/ Na działkach budowlanych UT, UG, US należy urządzić miejsca gromadzenia śmieci oraz zapewnić możliwość ich wywożenia na wysypisko miejskie.
- 2/ Na obszarach ZP, TUR, KD, KP, UI gromadzenie i usuwanie śmieci zorganizować w sposób kompleksowy, zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Miasta Ełku.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 18.

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę (UT, UI, UG, US) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy.
2. Trudne warunki gruntowo - wodne posadowienia budynków na terenach wyznaczonych pod zabudowę wymagają stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.
3. Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych nie określonych w niniejszym planie liniami rozgraniczającymi lub postulowanymi liniami podziału wewnętrznego.
4. Dopuszcza się zagospodarowanie obszarów 13 UT i 14 UT jako jednej działki oraz

- obszarów 7 UT i 8 UT jako jednej działki.
5. Ustala się następujące warunki wznoszenia ogrodzeń terenów sąsiadujących z obszarami KP i 27BW:
 - 1/ wysokość ogrodzenia obszarów: 6 UG, 15 UG - do 0,80 m,
 - 2/ wysokość ogrodzenia obszarów: 9 UT, 12 US, 13 UT, 14 UT, 17 UT od strony ulicy Parkowej - 1,3 m,
 - 3/ zakaz stosowania typowej siatki ogrodzeniowej,
 - 4/ podmurówka o maksymalnej wysokości 0,3 m,
 - 5/ zaleca się stosowanie żywoplotów ciętych jako formy izolacji wizualnej.
 6. W obszarze strefy ochronnej jeziora zabrania się:
 - 1/ wznoszenia obiektów budowlanych, które nie są związane z utrzymaniem: zbiorników wodnych, przystani wodnych i kąpielisk, z dopuszczeniem obiektów małej architektury parkowej np. punktów widokowych, deszczochronów, placów wypoczynkowych itp.
 - 2/ wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma architektoniczna nie harmonizuje z krajobrazem,
 - 3/ utwardzania dróg i alejek żużlem piecowym,
 - 4/ składowania śmieci i tworzenia wylewisk nieczystości płynnych,
 - 5/ nawożenia gnojowicą terenów zielonych,
 - 6/ usuwania istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia bez projektu zieleni dla całej strefy ochronnej, zawierającego studium krajobrazu w stylu zbliżonym do naturalnego,
 - 7/ prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację krajobrazu.

§ 19.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług gastronomicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **6 UG**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 6 UG planuje się:
 - 1/ usługi gastronomiczne na minimum 50 miejsc konsumpcyjnych,
 - 2/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji obiektu,
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 4/ zieleń ozdobną zajmującą minimum 25 % powierzchni,
 - 5/ obiekty małej architektury,
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku winna być zwarta, kształtowana w sposób oraz zgodny z funkcją obiektu,
 - 2/ ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z ulicą Parkową jak na rysunku planu,
 - 3/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z ulicą Kilińskiego jak na rysunku planu,
 - 4/ zabudowa parterowa, z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 5/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 6/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do istniejących tras komunikacyjnych,
 - 7/ dostępność zespołu dla pieszych należy projektować od głównych ciągów tj. ul. Kilińskiego i ul. Parkowej,
 - 8/ obsługę gospodarczą projektować od ul. Parkowej.
4. Ustala się warunki wznoszenia ogrodzenia nie przylegającego do obszaru 1KD jak w §18

ust.5.

§ 20.

1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolami** 7 UT , 8 UT
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarach 7 UT i 8 UT planuje się:
 - 1/ małe obiekty wypoczynku pobytowego od 20 do 50 miejsc noclegowych każdy,
 - 2/ małą architekturę,
 - 3/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji obiektu (w tym parkingi w ilości od 5 do 10 miejsc postojowych dla każdego obszaru),
 - 4/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu,
 - 5/ zieleń ozdobną zajmującą minimum 30 % powierzchni.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego (uzupełniającego) w obszarze 7 UT i 8 UT planuje się usługi gastronomiczne, biura turystyczne i urządzenia sportowe.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku winna być zwarta, kształtowana w sposób zgodny z funkcją obiektu,
 - 2/ ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z ulicą Parkową jak na rysunku planu,
 - 3/ ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji , z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 4/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 5/ forma architektoniczna winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do tras komunikacyjnych,
 - 6/ dostępność budynków dla pieszych projektować od głównego ciągu tj. ul. Parkowej,
 - 7/ obsługę gospodarczą projektować od ul. Parkowej.
5. Ogrodzenie nie przylegające do ulicy Parkowej może mieć charakter izolacji wizualnej i akustycznej z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych.

§ 21.

1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług turystycznych** oznaczone na rysunku planu symbolem 9 UT
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 9 UT planuje się:
 - 1/ camping zawierający pole namiotowe i carawaningowe o pojemności do 250 osób,
 - 2/ budynek obsługi i dozoru,
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu,
 - 4/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji,
 - 5/ zieleń ozdobną zajmującą minimum 25 % powierzchni,
 - 6/ urządzenia sportowe, w tym boiska do gier małych.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku winna być zwarta kształtowana w sposób zgodny z funkcją obiektu,
 - 2/ zabudowa parterowa, z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 3/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 4/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do istniejących tras komunikacyjnych,
 - 5/ dostępność zespołu dla pieszych projektować od ul. Parkowej,
 - 6/ obsługę gospodarczą projektować od ul. Parkowej.

§ 22.

1. Ustala się się linie rozgraniczające tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 10 UI, 11 UI
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarach 10 UI i 11 UI planuje się:
 - 1/ obiekty związane z obsługą plaży miejskiej i campingu tj. przebieralnie, szatnie, usługi handlowe, gastronomiczne, sanitariaty, umywalnie, kuchnia turystyczna,
 - 2/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji,
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego (uzupełniającego) przewiduje się pomieszczenia obsługi i dozoru oraz obiekty usługowo - handlowe, sezonowe.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku winna być zwarta kształtowana w sposób zgodny z funkcją obiektu,
 - 2/ zabudowa parterowa, bez podpiwniczenia,
 - 3/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 4/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w krajobrazie jeziora Ełk,
 - 5/ dostępność zespołu dla pieszych projektować od strony południowej,
 - 6/ obsługę gospodarczą projektować z ciągu pieszo - jezdnego 4 KD.
5. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń.

§ 23.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenu usług sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem 12 US
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 12US planuje się:
 - 1/ urządzenia sportowe o charakterze komercyjnym np: korty tenisowe,
 - 2/ obiekt socjalny i dozoru,
 - 3/ obiekty małej architektury,
 - 4/ zieleń towarzysząca,
 - 5/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających komunikację 2 KD,
 - 2/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu,
 - 3/ zabudowa parterowa, zwarta, z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 4/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 5/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do tras komunikacyjnych,
 - 6/ dostępność zespołu dla pieszych należy przewidywać od strony ul. Parkowej,
 - 7/ obsługę gospodarczą projektować od ul. Parkowej.
4. Ogrodzenia nie przylegające do ul. Parkowej mogą mieć formę i wysokość dostosowaną do potrzeb funkcjonalnych obiektu.

§ 24.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 13 UT, 14 UT

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 13 UT, 14 UT planuje się:
 - 1/ małe obiekty wypoczynku pobytowego od 20 do 50 miejsc noclegowych każdy,
 - 2/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji obiektu (w tym parkingi w ilości od 5 do 10 miejsc postojowych w obrębie każdego obszaru),
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu,
 - 4/ zieleń ozdobną zajmującą minimum 50 % powierzchni,
 - 5/ obiekty małej architektury.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze 13 UT i 14 UT przewiduje się usługi gastronomiczne, biura turystyczne i urządzenia sportowe.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku - zwarta, kształtowana w sposób zgodny z funkcją obiektu,
 - 2/ ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z ulicą Parkową jak na rysunku planu,
 - 3/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu,
 - 4/ ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 5/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 6/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do tras komunikacyjnych,
 - 7/ dostępność zespołu dla pieszych projektować od ul. Parkowej,
 - 8/ obsługę gospodarczą projektować od ul. Parkowej.
5. Ustala się warunki wznoszenia ogrodzenia nie przylegającego do ul. Parkowej:
 - 1/ wysokość ogrodzenia 1,3 m
 - 2/ podmurówka o maksymalnej wysokości 0,3 m,
 - 3/ zaleca się wyeksponowanie elementów wejściowych na tereny zieleni parkowej,
 - 4/ zaleca się stosowanie żywopłotów jako formy izolacji wizualnej.

§ 25.

1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług handlowo - gastronomicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **15 UGH**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 15 UGH planuje się:
 - 1/ obiekt usług gastronomicznych na minimum 20 miejsc konsumpcyjnych lub handlowych o powierzchni użytkowej minimum 200 m², z dopuszczeniem łączenia obu funkcji,
 - 2/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji obiektu,
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu,
 - 4/ obiekty małej architektury uzupełnione zielenią,
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku - zwarta, kształtowana w sposób zgodny z funkcją obiektu,
 - 2/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu,
 - 3/ zabudowa parterowa, z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 4/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe o rozbudowanej formie, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 5/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do istniejących tras komunikacyjnych,
 - 6/ dostępność zespołu dla pieszych projektować od ul. Parkowej i ul. Kilińskiego
 - 7/ obsługę gospodarczą projektować od ul. Parkowej.
4. Ustala się warunki wznoszenia ogrodzenia nie przylegającego do ulic jak w §18 ust.5.

§ 26.

1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług turystycznych** oznaczony na rysunku planu symbolem **16 UT**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 16 UT planuje się:
 - 1/ stanicę wodną,
 - 2/ małe obiekty przechowywania sprzętu wodnego,
 - 3/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji,
 - 4/ zieleń ozdobną zajmującą minimum 50 % powierzchni terenu,
 - 5/ małą architekturę.
 - 6/ przystań.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1/ forma budynku winna być kształtowana w sposób zgodny z funkcją ,
 - 2/ ustala się powierzchnie zabudowy, łączną dla wszystkich budynków do 400 m²,
 - 3/ zabudowa parterowa, z ewentualnym użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia,
 - 4/ dachy strome 30° - 45° wielospadowe, o rozbudowanej formie , pokryte blachą profilowaną imitującą dachówkę (dotyczy również budynków istniejących),
 - 5/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do pieszych i wodnych tras komunikacyjnych,
 - 6/ dostępność zespołu dla pieszych projektować od ciągów oznaczonych na rysunku planu,
 - 7/ dojazd gospodarczy, jedynie dopuszczalny, przewiduje się z ciągu komunikacyjnego 2KP,
 - 8/ urządzenia komunikacyjne projektować o nośności umożliwiającej transport sprzętu wodnego oraz wywóz nieczystości stałych,
 - 9/ zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń sanitarnych,
 - 10/ odprowadzenie ścieków sanitarnych - kanalizacją ciśnieniową do kanalizacji miejskiej.
4. Ustala się warunki wznoszenia ogrodzenia:
 - 1/ ażurowe
 - 2/ zaleca się wyeksponowanie elementów wejściowych (bramowych) w powiązaniu z oświetleniem,
 - 3/ wysokość ogrodzenia 1,3 m,
 - 4/ zaleca się stosowanie żywopłotów jako formy izolacji wizualnej.

§ 27.

1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług turystycznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **17 UT**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 17 UT planuje się :
 - 1/ hotel lub ośrodek wypoczynkowy na minimum 100 miejsc noclegowych, z funkcją gastronomiczną na minimum 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 2/ urządzenia komunikacyjne niezbędne do obsługi wyżej wymienionej funkcji,
 - 3/ urządzenia infrastruktury technicznej w tym oświetlenie terenu,
 - 4/ zieleń urządzoną zajmującą minimum 50 % powierzchni terenu,
 - 5/ obiekty małej architektury oraz urządzeń terenowych,
 - 6/ parkingi w stosownej ilości do miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 50 stanowisk,
 - 7/ urządzenia sportowe.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego (uzupełniającego) przewiduje się funkcje:
 - 1/ wypożyczalnia sprzętu wodnego z zapleczem magazynowym i sztucznym basenem przystani,
 - 2/ obiekty dydaktyczne związane z edukacją ekologiczną, w tym sale wykładowe i wystawowe.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy :

- 1/ forma budynku rozczłonkowana, zamykająca perspektywę ul. Parkowej,
 - 2/ wysokość do dwóch kondygnacji, z ewentualnym użytkowym poddaszem, z punktową dominantą wysokości do 12 m,
 - 3/ dachy strome, wielospadowe o rozbudowanej formie, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - 4/ forma architektoniczna zespołu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku tras komunikacyjnych i krajobrazu jeziora Ełk,
 - 5/ dostępność zespołu dla pieszych należy przewidywać w powiązaniu z projektowanymi ciągami oznaczonymi na planie,
 - 6/ dojazdy do zespołu przewiduje się od ul. Parkowej.
5. Ustala się warunki wznoszenia ogrodzenia nie sąsiadującego z ulicą Parkową:
- 1/ ogrodzenie należy zlokalizować w odległości nie większej niż 10 m od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 2/ ażurowe
 - 3/ zaleca się wyeksponowanie elementów wejściowych na tereny zieleni parkowej,
 - 4/ wysokość ogrodzenia do 1,3 m,
 - 5/ zaleca się stosowanie żywopłotów jako formy izolacji wizualnej.

§ 28.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem **18 US**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 18 US planuje się budynek i urządzenia klubu sportów wodnych.
3. W obszarze 18 US przewiduje się :
 - 1/ budynek klubowy, zawierający funkcję magazynowo - remontową sprzętu wodnego
 - 2/ przystań jachtowa,
 - 3/ plac zbiórek,
 - 4/ oświetlenie terenu,
 - 5/ zieleni urządzona w sposób zbliżony do naturalnego,
 - 6/ obiekty małej architektury,
 - 7/ urządzenia komunikacyjne, gospodarcze.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1/ zakaz realizacji i eksploatacji wolno stojących budynków i wiat o funkcji gospodarczej, magazynowej oraz remontowej,
 - 2/ ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3/ budynek klubowy winien spełniać następujące warunki:
 - a/ obiekt parterowy, z ewentualnym użytkowym poddaszem,
 - b/ ewentualne podpiwniczenie, wkomponowane w rzeźbę terenu - wykorzystane na funkcje magazynowo - remontowe,
 - c/ dach wielospadowy pokryty dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach ceglastoczerwonych,
 - d/ wysokość mierzona od najniższej położonego poziomu terenu w obrysie budynku do kalenicy dachu nie może przekraczać 8 m,
 - e/ maksymalna powierzchnia zabudowy 300 m²,
 - f/ zaleca się stosowanie impregnowanego drewna jako materiału wykończeniowego ścian zewnętrznych oraz cegły klinkierowej w kolorze czerwonym;
 - 4/ urządzenia sanitarne zlokalizować w budynku klubowym,
 - 5/ odprowadzenie ścieków sanitarnych kanalizacją ciśnieniową do kanalizacji miejskiej.
5. Ustala się warunki wznoszenia ogrodzenia:
 - 1/ ażurowe

- 2/ zaleca się wyeksponowanie elementów wejściowych,
- 3/ wysokość ogrodzenia do 1,3 m,
- 4/ zaleca się stosowanie żywopłotów jako formy izolacji wizualnej.

§ 29.

1. **Ustala się linie rozgraniczające tereny usług zdrowotnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **19 UZ**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego jedynie dopuszczalnego w obszarze 19UZ planuje się tereny zieleni izolacyjnej od sąsiadującego domu pomocy społecznej.
3. Ustala się zakaz inwestowania budowlanego na tym terenie.
4. Teren winien być zagospodarowany w 100 % zielenią urządzoną z preferencją drzew wysokich.

§ 30.

1. **Ustala się tereny urządzeń rekreacyjnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **20 TUR**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 20 TUR planuje się plażę.
3. W obszarze 20 TUR przewiduje się:
 - 1/ plażę miejską
 - 2/ ścieżkę rowerową i spacerową,
 - 3/ scenę służącą realizacji plenerowych koncertów i występów estradowych,
 - 4/ zielenią towarzyszącą ,
 - 5/ małą architekturę,
 - 6/ wielofunkcyjne boisko piaszczyste lub trawiaste,
 - 7/ urządzenia infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie i nagłośnienie terenu,
 - 8/ sanitariaty publiczne,
 - 9/ małe obiekty obsługi i dozoru.
4. Dopuszcza się realizację ogrodzenia o charakterze porządkującym funkcje, zlokalizowanego wzdłuż ścieżki rowerowej, pod warunkiem, iż jego wysokość nie przekroczy 1,0 m. Zaleca się obsadzenie ogrodzenia żywopłotem.

§ 31.

1. **Ustala się tereny zieleni parkowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **21ZP, 22 ZP**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego , w obszarach 21ZP i 22 ZP planuje się zielenią parkową związaną z jeziorem Ełk .
W obszarze 22 ZP przewiduje się:
3.
 - 1/ układ ciągów pieszych i rowerowych funkcjonujących w układzie miejskim,
 - 2/ oświetlenie terenu,
 - 3/ zielenią urządzoną z dominacją wysokich drzew,
 - 4/ obiekty małej architektury, w tym punkt widokowy, place wypoczynkowe wyposażone w terenowe urządzenia zabawowe i deszczochrony.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze 22 ZP nie wyklucza się zagospodarowania brzegu jeziora w sposób umożliwiający korzystanie z wody przez jednostki pływające pod warunkiem iż zaplecze przystani będzie zlokalizowane w obszarze 17 UT.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania małej architektury:
 - 1/ forma architektoniczna punktu widokowego winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w krajobrazie jeziornym,
 - 2/ maksymalna wysokość punktu widokowego 6 m,

- 3/ stosować wyłącznie konstrukcje ażurowe, nieobudowane ścianami,
- 4/ preferowanym budulcem do realizacji małej architektury jest impregnowane drewno oraz kamień naturalny.

§ 32.

- 1. Ustala się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 23 ZP , 24 ZP**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego , jedynie dopuszczalnego w obszarze 23 ZP i 24 ZP planuje się tereny zieleni parkowej, funkcjonujące w układzie ciągu ekologicznego rzeki Ełk i jeziora Ełk.
3. W obszarach 23 ZP i 24 ZP przewiduje się:
 - 1/ zieleni urządzonej w charakterze ogrodu botanicznego,
 - 2/ ciągi piesze i rowerowe funkcjonujące w układzie miejskim,
 - 3/ sztuczny zbiornik wodny utworzony na bazie naturalnych terenów zalewowych,
 - 4/ obiekty małej architektury,
 - 5/ oświetlenie terenu.
4. Zasady kształtowania małej architektury - jak dla terenów 21 ZP i 22 ZP.
5. Budowa sztucznego zbiornika wodnego możliwa jest pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

§ 33.

- 1. Ustala się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 25 ZP, 26 ZP**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego , jedynie dopuszczalnego w obszarach planuje się nadrzeczne tereny zieleni parkowej, funkcjonujące w układzie ciągu ekologicznego rzeki Ełk.
3. W obszarach 25ZP,26 ZP przewiduje się:
 - 1/ zieleni urządzonej w sposób zbliżony do naturalnego,
 - 2/ ciągi piesze i rowerowe funkcjonujące w układzie miejskim,
 - 3/ obiekty małej architektury,
 - 4/ oświetlenie terenu.
4. Zasady kształtowania małej architektury - jak dla terenów 21 ZP i 22 ZP.

§ 34.

- 1. Ustala się tereny budowli wodnych , oznaczone na rysunku planu symbolem 27 BW**
2. Wyznaczony obszar obrazuje w sposób orientacyjny przebieg kanału wodnego łączącego rzekę Ełk i zatokę jeziora Ełk.
3. Celem przeprowadzenia kanału jest umożliwienie wymiany wody w zatoce jeziora.
4. W miejscach krzyżowania się z drogami kanał prowadzić w przepustach .
5. Budowa kanału możliwa jest pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35.

Traci moc uchwała Rady Miasta Ełk nr XIX/142/91 z dnia 23 grudnia 1991r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego układu osadniczego MIASTA EŁK (ogłoszona w Dz.Urz.Woj.Suwalskiego nr 47 z 31.12.1991r. poz.365) w stosunku do terenu objętego niniejszym planem.

§ 36.

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

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ełk.

§ 38.

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