

## **UCHWAŁA NR XV/128/03**

### **RADY MIASTA ELK**

z dnia 18 listopada 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku nad Jeziorem Elckim przy ul. Baranki, zwanego „ELK – BARANKI”.

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz. 127 i Nr 214, poz.1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i art.26 i art.10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41 poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz.1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717) oraz art.7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ( Dz. U. Nr 16 poz. 78, z 1997 r. Nr 60 poz. 370, Nr 80 poz. 505 i Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 81 poz. 875 i Nr 100 poz. 1085, z 2002 r. Nr 113 poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Miasta Elku stanowi, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ELK – BARANKI” w Elku, obejmujący teren położony nad Jeziorem Elckim przy ul. Baranki, o powierzchni 53,29 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.**

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze łącznie 17,32 ha gruntów rolnych, obejmujących w całości działki o numerach geodezyjnych: 3718/2, 3719/2, 3720/3, 3721/3, 3790, 3791, 3792, 3793, 3806, 3807, 3808, 3809, oraz część działek o numerach geodezyjnych: 3718/1, 3783, 3784, 3786, 3787, 3778/11, 3788, 3789, 3800, 3801, 3805, o następującej strukturze:

- 1) Lz VI o powierzchni 0,7 ha;
- 2) Ps V o powierzchni 0,97 ha;
- 3) Ps VI o powierzchni 0,48 ha;
- 4) R V o powierzchni 4,61 ha;
- 5) R VI o powierzchni 10,56 ha.

### **ROZDZIAŁ 1**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjnego wraz z usługami towarzyszącymi;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych;

- 3) zapewnienie zaopatrzenia terenów budowlanych w media;
- 4) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, z jednoczesną minimalizacją skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **KP**
- 2) Tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **KW**
- 3) Tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **K**
- 4) Tereny usług zdrowotnych z zielenią towarzyszącą , oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **UZ**
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **MN**
- 6) Tereny zabudowy mieszkalno – pensjonatowej i rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **MN/MP**
- 7) Tereny zabudowy mieszkaniowej w formach zintensyfikowanych, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **M**
- 8) Tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **ZR**
- 9) Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **ZP**
- 10) Tereny urządzeń komunalnych i technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **KK**
- 11) Tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **Ls**
- 12) Tereny zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **Lz**
- 13) Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **R**

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. Na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określony podział geodezyjny;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne: nie będące granicą podziału geodezyjnego;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjny podział geodezyjny;
- 5) linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach - orientacyjny podział obszaru na działki;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) granica wyznaczająca strefę ochronną Jeziora Ełckiego;
- 9) lokalizacja lądowiska dla helikopterów z rezerwowaną przestrzenią powietrzną;
- 10) wymiarowanie.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumenty formalno-prawne;
- 2) opis planu;
- 3) opracowanie ekofizjograficzne;
- 4) prognoza oddziaływania na środowisko;
- 5) ideogram sieciowy- branża sanitarna – plansza w skali 1:1000;
- 6) ideogram sieciowy – branża elektroenergetyczna i telekomunikacyjna – plansza w skali 1:1000.

§ 6. 1. 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.

2. Obowiązująca linia zabudowy może być zmieniona w przypadku uzasadnionym badaniami właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu przedłożonymi przez inwestora na etapie opracowywania projektu architektoniczno - budowlanego.

3. Linie rozgraniczające ściśle określone i linie zabudowy ustala się na rysunku planu zgodnie z wymiarowaniem, w oparciu o granice władania.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określić według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §4 ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziałach 2, 3, 4, oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Ełku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 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, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 7) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować ścianę frontową budynku lub jej wysunięty fragment z otworami okiennymi lub drzwiowymi;
- 10) **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.;
- 11) **lokalnych tradycjach budowlanych** - należy przez to rozumieć mazurskie formy i detale budowlane o następujących cechach: budynki murowane parterowe lub piętrowe z użytkowym poddaszem; dachy wielospadowe z lukarnami, pokryte dachówką ceramiczną; otwory okienne prostokątne w układzie pionowym, symetryczne, gęste podziały szyb okiennych; elewacje z czerwonej cegły; profilowane podokienniki i gzymsy ceglane; nadproża ceglane odcinkowe; bogate dekoracje ceglane. Do tradycyjnych form wystroju elewacji zalicza się również tynki oraz mur pruski;
- 12) **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą Prawo Ochrony Środowiska i normami w tym zakresie;
- 13) **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych;
- 14) **paliwie ekologicznym** – należy przez to rozumieć olej opałowy, gaz, energię elektryczną i pompę ciepła;

- 15) **małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, ogrodzenia, itp.;
- 16)  **obiektach związanych z obsługą techniczną** - należy przez to rozumieć budynki i budowle techniczne takie jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofarmy, węzły cieplne, urządzenia liniowe, uzbrojenia terenu, itp.;
- 17) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek wielomieszkaniowy od 2 do 6 mieszkań;
- 18)  **budynkach mieszkalno - pensjonatowych** – należy przez to rozumieć obiekty mieszkalne posiadające pokoje do wyanjęcia, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;
- 19)  **budynkach szpitali i zakładów opieki medycznej** – należy przez to rozumieć: budynki instytucji świadczących usługi medyczne i chirurgiczne oraz pielęgnacyjne dla ludzi, sanatoria, szpitale długoterminowego leczenia, szpitale psychiatryczne, przychodnie, poradnie, żłobki, ośrodki pomocy społecznej dla matki i dziecka, szpitale kliniczne, szpitale więzienne i wojskowe, budynki przeznaczone do termoterapii, wodolecznictwa, rehabilitacji, stacje krwiodawstwa, laktaria, kliniki weterynaryjne itp. , budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania, z opieką lekarską i pielęgnarską dla ludzi starszych, niepełnosprawnych, itp.;
- 20) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością, np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe;
- 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb miejscowej ludności i turystów, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 22) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć: tereny dróg publicznych (KP), tereny parkingów (KP), tereny komunikacji wewnętrznej (KW), tereny komunikacji pieszej (K).

## **ROZDZIAŁ 2**

### **USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) zakazuje się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 3) zakazuje się stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 4) zakazuje się realizacji jakichkolwiek kotłowni na opał stały;
- 5) ustala się dla całego obszaru objętego planem, dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, a w godzinach 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup> (pora dnia) w wysokości 45 dB, a w godzinach 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> (pora nocy) w wysokości 40 dB;
- 6) zakazuje się zrzutu do gruntu ścieków sanitarnych, także oczyszczonych;
- 7) zakazuje się gromadzenia i składowania wszelkich odpadów;
- 8) ustala się lokalizację zabudowy mieszkalnej w bezpiecznej odległości od linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- 9) ustala się zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż Jeziora Ełckiego i włączenie go w system sąsiadujących terenów leśnych;
- 10) nakazuje się jednoczesną budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę z kompleksowym rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, a w szczególności przez budowę systemów kanalizacji miejskiej;
- 11) zakazuje się zrzutu do wód powierzchniowych i gruntu nieczyszczonych wód deszczowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych (ulice, parkingi, place).

3. W celu ochrony krajobrazu ustala się :

- 1) należy przestrzegać ustaleń planu dotyczących strefy ochronnej Jeziora Ełckiego;
- 2) wyklucza się zabudowę terenów położonych w strefie ochronnej jeziora;
- 3) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 4) zakazuje się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 5) ogranicza się wysokość planowanej zabudowy;
- 6) zakazuje się stosowania napowietrznych przyłączy energetycznych niskiego napięcia.

4. Ustala się strefę ochronną Jeziora Ełckiego, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się:

- 1) wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz pomostów wodnych;
- 2) wyřębu zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego;
- 3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;
- 4) niszczenia linii brzegowej;
- 5) wykonywania wszelkich prac ziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 6) prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;
- 7) grodu nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

### ROZDZIAŁ 3

#### USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10. 1. **Zapotrzebowanie na energię elektryczną** planowanych terenów budowlanych przewiduje się pokryć z projektowanych słupowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na obszarach **31KK, 34KK, 35KK**.

2. Projektowane stacje transformatorowe zasilane będą napowietrzną linią SN-15kV i linią kablową SN-15kV z istniejącej sieci średniego napięcia biegnącej wzdłuż drogi 1KP.

3. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi nn, prowadzonymi w ciągach komunikacyjnych.

4. Planuje się rozwój istniejącej sieci niskiego napięcia do zasilania w energię elektryczną obszarów **14MN, 45MN, 46MN**.

5. Podziemne linie kablowe należy chronić przed uszkodzeniami, oraz zapewnić ich dostępność eksploatacyjną poprzez sadzenie drzew w odległości 2 m i krzewów w odległości 1 m.

6. Złącza kablowe do zasilania poszczególnych odbiorców należy ustawiać na granicach działek sąsiadujących, z dostępem z obsługującej drogi.

7. Przewiduje się oświetlenie dróg publicznych.

§ 11. 1. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się pokryć z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o ujęcie miejskie.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie:

- 1) na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych;
- 2) dla obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i usług;
- 3) do utrzymania czystości ulic, podlewania terenów zielonych;
- 4) dla celów ochrony przeciwpożarowej.

3. Tereny budowlane na obszarze opracowania należy zaopatrzyć z istniejącego wodociągu o średnicy 280 mm zlokalizowanego w drodze **1KP** oraz wodociągu o średnicy 100 mm zlokalizowanego w drodze **5KP**.

4. Wodociąg zaopatrzący tereny budowlane należy połączyć pierścieniowo.

5. Pomiar zużycia wody z wodociągu o średnicy 280 mm dla Gminy Ełk należy zlokalizować w pobliżu granicy opracowania, za odgałęzieniem zasilającym tereny budowlane objęte niniejszym planem.

6. Do budowy przewodów wodociągowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

7. W ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych.

8. Dopuszcza się budowę i utrzymanie indywidualnych urządzeń lub systemów zaopatrzenia w wodę przeznaczonych dla celów awaryjnych i specjalnych – na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

9. Do czasu realizacji wodociągu miejskiego dopuszcza się indywidualne własne ujęcia wody.

10. Ujęcia wód podziemnych służące zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub rolnego o głębokości do 30 m, wyposażone w urządzenia umożliwiające pobór wody nie większy niż 5 m<sup>3</sup>/dobę, nie wymagają pozwolenia wodnoprawnego.

§ 12. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się wyłącznie w oparciu o system kanalizacji miejskiej za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, obsługującej szpital 13UZ. Odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska w Nowej Wsi Ełckiej, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Ełk.

2. Z terenów budowlanych na obszarze opracowania ścieki sanitarne należy zebrać grawitacyjnie w kierunku przepompowni zlokalizowanych na obszarach **33KK** i **42KK**, a następnie skierować kanałami tłocznymi do istniejącej kanalizacji sanitarnej na terenie szpitala **13UZ**.

3. Jakość oczyszczonych ścieków odprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

4. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

5. Kanały sanitarne grawitacyjne należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne pod jezdniami i miejscami postojowymi. Kanały sanitarne tłoczne należy usytuować w pasach drogowych poza jezdnią.

6. W związku z planowanym zagospodarowaniem obszaru **14MN**, istniejący kanał sanitarny podlega przebudowie poprzez zlokalizowanie go w ciągu komunikacyjnym **2KP**.

7. Projekt budowlany kanału sanitarnego należy uzgodnić z inwestorem lub użytkownikiem sieci sanitarnej szpitala.

§ 13. 1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z poszczególnych obszarów przewiduje się w oparciu o lokalny system kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem ścieków jest Jezioro Ełckie.

2. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

3. Kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.



4. Ustala się następujące zasady działania lokalnego systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) drogi 1KP, 2KP, 5KP wraz z przyległymi do nich terenami budowlanymi odwoźnić do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej szpitala **13UZ**;
- 2) drogi 3KP, 4KP wraz z przyległymi do nich terenami budowlanymi odwoźnić grawitacyjnie do Jeziora Ełckiego poprzez urządzenia podczyszczające (osadnik i separator) zlokalizowane w obszarze **34KK**;
- 3) na terenach zabudowy jednorodzinnej oddalonych od dróg publicznych dopuszcza się zagospodarowanie ścieków opadowych w obrębie działek budowlanych;
- 4) na istniejącej kanalizacji deszczowej, odprowadzającej ścieki z terenu szpitala 13UZ, dróg 1KP, 2KP, 5KP i przyległych terenów budowlanych, zamontować osadnik, separator oraz odtworzyć istniejący rów melioracyjno -zrzutowy na obszarze 33KK.

5. Kanalizacja deszczowa musi być realizowana w technologii zapewniającej jej szczelność.

§ 14. 1. **Zaopatrzenie w gaz** poszczególnych obszarów przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej, zasilanego przez istniejącą rozprężalnię gazu po wykonaniu linii przesyłowej od ulicy Jana Pawła.

2. W liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne rezerwuje się pasy terenu przeznaczone pod sieć gazową.

§ 15. 1. **Zaopatrzenie w ciepło** terenów budowlanych przyległych do dróg 3KP i 2KP przewiduje się z miejskiej sieci cieplnej wysokoparametrowej. Miejsce włączenia planuje się z sieci zasilającej zespół szpitala 13UZ.

2. **Zaopatrzenie w ciepło** indywidualnie realizowanej zabudowy jednorodzinnej przewiduje się z własnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne, spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

3. Docelowo nie wyklucza się kompleksowego zaopatrzenia w ciepło terenów budowlanych na obszarze objętym planem z miejskiej sieci.

4. W liniach rozgraniczających publiczne ciągi komunikacyjne (KP, K) rezerwuje się pasy terenu przeznaczone pod sieć ciepłą.

§ 16. 1. **Sieci telekomunikacyjne** w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych oraz na innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.

2. Przewiduje się rozbudowę istniejącej kanalizacji telefonicznej magistralnej i rozdzielczej.

3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

4. Nie przewiduje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

5. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

§ 17. 1. **System zaopatrzenia w media** wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejącej sieci, co obrazują orientacyjnie rysunki ideogramów sieciowych oraz rysunek planu.

2. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o schemat zaopatrzenia w media, rysunki ideogramów sieciowych oraz o warunki techniczne wydane przez administratora sieci.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

4. Dopuszcza się lokalizację krótkich odcinków miejskich sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi, w miejscach wskazanych orientacyjnie na ideogramach sieciowych.

5. Przebieg i usytuowanie sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej należy uściślić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o warunki techniczne i wnioski inwestora.

6. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu.

7.

§ 18. **Zasady usuwania odpadów** określa gminny miejski plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem rozwiązuje się w oparciu o drogę publiczną Ełk-Barany (1KP), której parametry techniczno-użytkowe dostosowuje się do wymagań ulicy zbiorczej "Z".

2. Na terenie objętym planem wyznacza się drogi publiczne:

1) **2KP** – dojazdowa "D";

2) **3KP** – lokalna "L";

3) **4KP, 5KP** - dojazdowa "D";

funkcjonujące w układzie sięgaczowym.

3. Sieć komunikacyjną uzupełnia system dróg wewnętrznych KW, których realizacja jest uzależniona od tempa uruchamiania prywatnych terenów budowlanych.

4. Parametry techniczno - użytkowe dróg wewnętrznych dostosowuje się do wymagań publicznych dróg dojazdowych i pożarowych.

5. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:

- 1) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodziną – minimum 2 miejsca postojowe łącznie z garażem;
- 2) na terenie nieruchomości obejmującej grupę małych domów mieszkalnych – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, oprócz miejsc garażowych;
- 3) na terenie nieruchomości z zabudową mieszkalno-pensjonatową:
  - do potrzeb mieszkańców – minimum 2 miejsca postojowe łącznie z garażem,
  - do potrzeb gości pensjonatu – stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny, 1 namiot, 1 przyczepę campingową.
- 4) na terenie nieruchomości z zabudową usługową, zamieszkania zbiorowego, hoteli, zakwaterowania turystycznego oraz usług zdrowotnych – stosownie do programu użytkowego;
- 5) na wyznaczonych terenach publicznych tj. w liniach rozgraniczających dróg publicznych i na placach parkingowych oznaczonych symbolem KP.

6. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.

7. Na parkingu na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla niepełnosprawnych.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

§ 20. 1. Ustala się linie rozgraniczające umożliwiające wyznaczenie pasa drogi publicznej (ul. Baranki) o szerokości minimum 20,0 m, oznaczonego na rysunku planu symbolem ..... **1 KP.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie Z - zbiorczej. Ulica przeznaczona jest do obsługi terenów przyległych pośrednio poprzez drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 6,0 m;
- 2) jednostronny chodnik szerokości minimum 1,5 m;
- 3) ścieżkę pieszo – rowerową, dwukierunkową, szerokości minimum 2,5 m;
- 4) pasy zieleni;
- 5) sieci uzbrojenia technicznego, wynikające z potrzeb zaopatrzenia osiedla mieszkaniowego i usług zdrowotnych.

§ 21. 1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości 15,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 2 KP.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej. Ulica przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;
- 2) jednostronny chodnik szerokości minimum 2,5 m;
- 3) ścieżkę pieszo – rowerową dwukierunkową szerokości 2,5 m;
- 4) obustronne pasy zieleni oddzielające jezdnię od ciągu pieszego i pieszo – rowerowego;
- 5) plac parkingowy do obsługi terenów rekreacyjnych **28ZP**;
- 6) sieci uzbrojenia technicznego, wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.

§ 22. 1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości 18,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 3 KP.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie ulicy L - lokalnej. Ulica przeznaczona jest do pośredniej i bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości 6,0 m;
- 2) jednostronny chodnik szerokości minimum 1,5 m;
- 3) ścieżkę pieszo – rowerową dwukierunkową szerokości 2,5 m;
- 4) obustronne pasy zieleni oddzielające jezdnię od ciągu pieszego i pieszo – rowerowego;
- 5) plac manewrowy o wymiarach jezdni spełniających wymagania drogi pożarowej;
- 6) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia osiedla mieszkaniowego.

§ 23. 1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości minimum 14,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 4 KP.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej. Ulica przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,5 m;
- 2) obustronne chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- 3) plac manewrowy o wymiarach jezdni spełniających wymagania drogi pożarowej;
- 4) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia osiedla mieszkaniowego.

§ 24. 1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości minimum 12,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... 5 KP.**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej. Ulica przeznaczona jest do bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,5 m;
- 2) obustronne chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- 3) sieci uzbrojenia technicznego wynikające z potrzeb zaopatrzenia osiedla mieszkaniowego.

§ 25. 1. **Ustala się tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami ..... 43KP, 44KP.**

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** obszary zabezpieczają potrzeby w zakresie parkowania samochodów do obsługi obszaru **28ZP**.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) / wielkość parkingów dostosować do potrzeb programowych;
- 2) wjazdy na parkingi przewiduje się z drogi **5KP**;
- 3) parkingi lokalizować w odległości minimum 10 m od planowanej linii zabudowy mieszkalnej;
- 4) uwzględnić istniejące uzbrojenia techniczne i ich wymagania w zakresie eksploatacji i modernizacji;
- 5) przewidywać niską zieleń towarzyszącą.

§ 26. 1. **Wyznacza się orientacyjny układ dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami ..... 6KW, 7KW, 8KW, 9KW, 10KW, 11 KW.**

2. Drogi wewnętrzne przeznaczone są do obsługi bezpośredniej terenów mieszkaniowych.

3. Drogi wewnętrzne winne spełniać wymagania:

- 1) szerokość pasa drogowego minimum 12 m;
- 2) wymiary placu manewrowego w liniach rozgraniczających minimum 23×23m; spełniające wymogi dróg pożarowych;
- 3) jezdnia szerokości minimum 4,5 m;
- 4) umożliwiać doprowadzenie sieci uzbrojenia technicznego, wynikające z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych.

§ 27. 1. **Ustala się odcinek ciągu pieszo – rowerowego** o szerokości minimum 2,5 m, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... **12K**.

2. Ciąg pieszy umożliwia łączność komunikacyjną terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych położonych nad Jeziorem Ełckim oraz dojazd gospodarczy do obszarów **33KK** i **36Ls**.

§ 28. 1. **Ustala się teren usług zdrowotnych z zielenią towarzyszącą**, oznaczony na rysunku planu symbolem ..... **13UZ**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** wyznaczony obszar umożliwia realizację kompleksu szpitala i zakładów opieki medycznej, możliwa jest realizacja wszelkich usług towarzyszących usprawniających funkcjonowanie kompleksu oraz wzbogacających zakres usług ( w tym lądowisko dla helikopterów). Zielen towarzysząca jest integralną częścią kompleksu.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne terenu, które podporządkowane są rozwojowi funkcji podstawowej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **13UZ**:

- 1) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z istniejącej drogi publicznej **1KP** poprzez system dróg wewnętrznych;
- 2) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy zabezpieczyć na terenie 13UZ;
- 3) potrzeby związane z łącznością powietrzną należy zabezpieczyć na terenie 13UZ;
- 4) istniejące zadrzewienie należy chronić przed zabudową;
- 5) tereny zadrzewione należy uporządkować i przekształcić w zielen parkową (towarzyszącą) podnosząc walory klimatyczne, estetyczne i użytkowe kompleksu usług zdrowotnych.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy – rozproszona w zieleni wysokiej, o harmonijnym jednorodnym charakterze architektonicznym;
- 2) wysokość zabudowy od 1 do 6 kondygnacji;
- 3) stropodachy;
- 4) technologia dostosowana do wymogów technicznych i funkcjonalno – użytkowych budynków;
- 5) wystrój elewacji w stonowanej kolorystyce nie powodującej ostrych kontrastów w krajobrazie jeziora.

6. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej w zespole do 6 działek, wydzielonych z działki nr 3812, pod rygorem spełnienia następujących warunków:

- a) lokalizacja działek nie utrudni rozwoju funkcji podstawowej obszaru **13UZ**,
- b) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

- c) zapewnić dostęp działek budowlanych do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości min. 12 m,
- d) zachować na działkach budowlanych powierzchnię biologicznie czynną min. 80%,
- e) w obrębie powierzchni biologicznie czynnej należy chronić istniejący drzewostan mając na uwadze ochronę krajobrazu i mikroklimatu szpitala,
- f) lokalizację budynków mieszkalnych oraz ukształtowanie ich rzutu i nawierzchni utwardzonych należy dostosować do warunków przyrodniczych występujących na działce budowlanej mając na uwadze ochronę wartościowego drzewostanu i powierzchnię biologicznie czynną,
- g) zachować warunki architektoniczne jak w §28, ust. 6 pkt. 1-6,
- h) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych i usługowych,
- i) zaopatrzenie w media zapewnić poprzez wykorzystanie infrastruktury technicznej istniejącej w obszarze **13UZ**.

§ 29. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami .....**14MN, 45MN, 46MN**.

2. Na wyznaczonych obszarach ustala się **przeznaczenie podstawowe** pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego**, ustala się możliwość realizacji:

1) usług handlowych podstawowych wbudowanych.

4. Zasady podziału terenu na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Proponowany podział pokazuje maksymalną intensywność zabudowy.

5. Obszary MN mogą być wykorzystane na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych spełniających następujące wymagania:

- 1) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej szerokości minimum 10 m;
- 2) szerokość działki budowlanej minimum 20 m;
- 3) powierzchnia działki budowlanej minimum 600 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej utrzymać minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysoki dach, wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45°;

- 3) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym;
- 4) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;
- 5) preferowana technologia – murowana, tradycyjna;
- 6) pożądane elementy dekoracyjne z cegły klinkierowej;
- 7) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 30. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami ..... **15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 26MN.**

2. Na wyznaczonych obszarach ustala się **przeznaczenie podstawowe** pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków gospodarczych;
- 2) usług handlowych podstawowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 3) usług rzemieślniczych wbudowanych lub wolno stojących pod warunkiem spełnienia wymogu ust.5 pkt. 1.

4. Zasady podziału terenu na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Proponowany podział pokazuje maksymalną intensywność zabudowy.

5. Obszary MN mogą być wykorzystane na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych spełniających następujące wymagania:

- 1) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej szerokości minimum 10 m;
- 2) szerokość działki budowlanej minimum 20 m;
- 3) powierzchnia działki budowlanej minimum 800 m<sup>2</sup>;
- 4) zalecana wielkość działek budowlanych od 1000 do 2000 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej utrzymać minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 3) budynki gospodarcze należy lokalizować w głębi działki, kierując się zasadą łączenia ich na granicach sąsiadujących działek;
- 4) granica strefy ochronnej Jeziora Ełckiego na odcinkach pokrywających się z linią rozgraniczającą jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem;



- 2) wysoki dach, wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45°;
- 3) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym;
- 4) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;
- 5) preferowana technologia – murowana, tradycyjna;
- 6) pożądane elementy dekoracyjne z cegły klinkierowej;
- 7) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy towarzyszącej:

- 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji wraz z użytkowym poddaszem;
- 2) wysoki dach, wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45°;
- 3) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym;
- 4) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachówkowej;
- 5) preferowana technologia – murowana, tradycyjna;
- 6) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) zalecana wielkość budynków towarzyszących – od 20 do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy.

§ 31. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej i rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem..... **23MN/MP.**

2. Na wyznaczonym obszarze ustala się **przeznaczenie podstawowe** pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą lub mieszkalno - pensjonatową.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** ustala się możliwość realizacji:

- 1) obiektów usługowych służących rekreacji np. boisko, pole namiotowe, camping, caravaning, gastronomia itp.;
- 2) obiektów gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu np. magazyn sprzętu wodnego i rekreacyjnego;
- 3) urządzeń technicznych niezbędnych do realizacji obiektów zgodnych z niniejszym planem;

pod warunkiem spełnienia wymogu ust. 5 pkt. 1.

4. Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną obrazuje rysunek planu. Proponowany podział obrazuje maksymalną intensywność zabudowy. Obszar może być wykorzystany na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych spełniających wymagania jak w § 29 ust. 4;

- 2) pod zabudowę pensjonatową należy uwzględnić program użytkowy obiektu. Ustala się minimalną wielkość działki pod zabudowę pensjonatową wraz z zielenią rekreacyjną **27ZR** umożliwiającą dostęp do jeziora - 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) pod inne usługi służące rekreacji należy uwzględniać program użytkowy obiektu oraz konieczność dostępu do jeziora poprzez obszar **27ZR**.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej utrzymać minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 3) budynki gospodarcze i pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, kierując się zasadą łączenia ich na granicach sąsiadujących działek;
- 4) granica strefy ochronnej Jeziora Ełckiego na odcinkach pokrywających się z linią rozgraniczającą jest równoznaczna z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) na działce budowlanej zapewnić miejsca parkowania samochodów osobowych stosownie do potrzeb wynikających z programu usługowego;
- 6) na działce budowlanej zapewnić miejsce okresowego gromadzenia odpadów stosownie do potrzeb wynikających z programu usługowego.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) zabudowa rozczłonkowana;
- 3) wysoki wielospadowy dach, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45°;
- 4) pokrycie dachu w kolorze ceglastoczerwonym;
- 5) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;
- 6) preferowana technologia – murowana, tradycyjna;
- 7) należy stosować lokalne tradycje budowlane;
- 8) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania na działce budowlanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 32. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach zintensyfikowanych**, oznaczone na rysunku planu symbolami ..... **24M, 25M**.

2. Na wyznaczonych obszarach ustala się **przeznaczenie podstawowe** pod zabudowę jednorodzinną szeregową lub małe domy mieszkalne.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** w obszarach **24M** i **25M** ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, usług podstawowych i garaży wbudowanych w budynki (podziemnych).

4. Podział terenu na działki budowlane należy określić w projekcie zagospodarowania terenu poszczególnych obszarów, w zależności od proponowanej przez Inwestora formy zabudowy. Minimalna szerokość działki w zabudowie szeregowej wynosi 7,5 m.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej w zabudowie szeregowej utrzymać minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) na obszarach przeznaczonych pod małe domy mieszkalne lub zabudowę wielorodzinną utrzymać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, w tym minimum 25% powierzchni obszarów **M** przeznaczyć pod zieleń rekreacyjną wyposażoną w plac zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych;
- 3) na obszarach przeznaczonych pod budynki zamieszkania zbiorowego utrzymać minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 5) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) zapewnić miejsca parkowania samochodów osobowych dla małych domów mieszkalnych i zabudowy wielorodzinnej w ilości jedno stanowisko na jedno mieszkanie, z równoczesnym zachowaniem minimum powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) zapewnić miejsca okresowego gromadzenia odpadów stałych dla małych domów mieszkalnych.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy wielorodzinnej – do czterech kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem;
- 3) wysoki wielospadowy dach, o kącie nachylenia głównych połaci nie przekraczającym 45°;
- 4) pokrycie dachu w kolorze ceglasczerwonym;
- 5) preferuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej;
- 6) preferowana technologia – murowana, tradycyjna;
- 7) należy stosować lokalne tradycje budowlane;
- 8) wielkość obiektu ogranicza się przez konieczność utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 33. 1. **Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej**, położone w strefie ochronnej Jeziora Ełckiego, oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **27ZR**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego**, jedynie dopuszczalnego, ustala się funkcje ochronne obszaru, w celu zachowania krajobrazu Jeziora Ełckiego, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji związanej z wypoczynkiem nad wodą.

3. Zasadę podziału obszaru na działki obrazuje rysunek planu. W obszarze **27ZR** zabrania się wydzielania samodzielnych działek, bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarze **23MN/MP**.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską, średniowysoką o charakterze naturalnym stanowiącej 90% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania zieleni utrudniającej widoczność lądowiska helikopterów na obszarze **13UZ**;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury służącej rekreacji i utrzymania porządku takich jak: ogrodzenie, ławki, stoły, deszczochrony, punkty widokowe, plaża, miejsce grillowania, ognisko, miejsca na namioty itp.;
- 4) na działce o powierzchni do 2000 m<sup>2</sup> można lokalizować tylko jeden deszczochron w odległości minimum 25 m od linii brzegowej jeziora;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z kąpieliskiem i przystanią pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;
- 6) zabrania się parkowania samochodów;
- 7) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 o utrzymaniu strefy ochronnej Jeziora Ełckiego.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania małej architektury:

- 1) stosować tylko tradycyjne formy ogrodzenia o wysokości do 120 cm;
- 2) powierzchnia zabudowy deszczochronu nie może przekroczyć 10 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość deszczochronu nie może przekroczyć 4 m;
- 4) stosować tylko konstrukcje drewniane, nietrwale połączone z gruntem;
- 5) deszczochrony pokrywać tylko gontem lub wiórem;
- 6) dopuszcza się wyłącznie ażurowe ściany deszczochronów z zaleceniem uprawy przy nich roślin pnących;
- 7) stosować kolorystykę naturalną w gamie brązów i zgaszonych zieleni.

§ 34. 1. **Ustala się tereny zieleni parkowej**, położone w strefie ochronnej Jeziora Ełckiego, oznaczone na rysunku planu symbolami .....**28ZP, 29ZP**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego**, jedynie dopuszczalnego, ustala się funkcje ochronne obszarów, w celu zachowania krajobrazu Jeziora Ełckiego, z jednoczesnym wykorzystaniem go do rekreacji publicznej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) teren uporządkować i zagospodarować zielenią niską i wysoką o charakterze naturalnym stanowiącym 90% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zapewnić dojazd gospodarczy do obszaru **36Ls**;

- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury służącej rekreacji i utrzymania porządku takich jak: ławki, stoły, deszczochrony, punkty widokowe, plaża, plac zabaw dla dzieci, miejsce grillowania, ognisko itp.;
- 4) urządzić odcinek ścieżki pieszo – rowerowej szerokości 2,5 m biegnącej wzdłuż linii brzegowej Jeziora;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z kąpieliskiem i przystanią wodną pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;
- 6) obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 o utrzymaniu strefy ochronnej Jeziora Ełckiego.
  4. Ustala się warunki kształtowania małej architektury jak w § 32 ust. 5.
  5. Nie przewiduje się podziału terenu na działki.

§ 35. 1. **Ustala się tereny urządzeń i obiektów związanych z obsługą techniczną**, oznaczone na rysunku planu symbolami **30KK, 31KK, 32KK, 33KK, 34KK, 35KK, 42KK**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego**, jedynie dopuszczalnego, w wyznaczonych obszarach planuje się realizację urządzeń technicznych niezbędnych do zaopatrzenia terenów budowlanych w media.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zachować, lub rozbudować, lub modernizować istniejące urządzenia techniczne;
- 2) realizować nowe urządzenia zgodnie z warunkami technicznymi i ustaleniami niniejszego planu;
- 3) zagospodarować teren zielenią nie kolidującą z urządzeniami technicznymi.

§ 36. 1. **Ustala się tereny leśne**, położone w strefie ochronnej Jeziora Ełckiego oznaczone na rysunku planu symbolem ..... **36Ls**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** ustala się funkcję ochronną obszaru leśnego dla Jeziora Ełckiego.

3. W zakresie **przeznaczenia dopuszczalnego** ustala się możliwość wykorzystania rekreacyjnego obszaru leśnego, polegającego na urządzeniu odcinka ścieżki pieszo – rowerowej szerokości 2,5 m na trasie istniejącej drogi gospodarczej.

4. Wykorzystanie gospodarcze terenu musi uwzględniać wymagania określone w § 9 ust. 4 o utrzymaniu strefy ochronnej Jeziora Ełckiego.

5. Nie przewiduje się podziału terenu na działki.

§ 37. 1. **Ustala się tereny leśne**, położone w strefie ochronnej Jeziora Ełckiego oznaczone na rysunku planu symbolami..... **37Ls**.

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** ustala się funkcję gospodarczą obszaru leśnego w kierunku produkcji leśnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

5. budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;

6. dojazd przewiduje się z drogi publicznej **4KP**;

7. wykorzystanie gospodarcze terenu musi uwzględniać wymagania określone w § 9 ust. 4 o utrzymaniu strefy ochronnej Jeziora Ełckiego.

8. Ustala się warunki kształtowania zabudowy jak w 29 ust.6 i 7.

9. Zasadę podziału obszaru na działki obrazuje rysunek planu. Powierzchnia działki, z przeznaczeniem pod siedlisko rolniczo – leśne nie może być mniejsza niż 0,5 ha.

§ 38. 1. **Ustala się tereny zadrzewień**, położone w strefie ochronnej Jeziora Ełckiego oznaczone na rysunku planu symbolami..... **38Lz, 39Lz, 40Lz.**

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego**, jedynie dopuszczalnego, ustala się funkcję gospodarczą obszaru zadrzewień.

3. Wykorzystanie gospodarcze terenu musi uwzględniać wymagania określone w § 9 ust. 4 o utrzymaniu strefy ochronnej Jeziora Ełckiego.

4. W obszarze **40Lz** ustala się możliwość wykonania rowu odbierającego podczyszczone wody opadowe i skierowanie ich do Jeziora Ełckiego.

5. Zasadę podziału obszaru na działki obrazuje rysunek planu. W obszarach **38Lz, 39Lz, 40Lz** zabrania się wydzielania samodzielnych działek bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarach **15MN, 18MN, 19MN**.

§ 39. 1. **Ustala się tereny rolnicze**, położone częściowo w strefie ochronnej Jeziora Ełckiego oznaczone na rysunku planu symbolem..... **41R.**

2. W zakresie **przeznaczenia podstawowego** ustala się funkcję gospodarczą terenu w kierunku produkcji hodowlanej ryb.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się możliwość realizacji siedliska rolniczego.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) utrzymać do celów hodowlanych istniejący staw;

2) budynki należy lokalizować zachowując ustalone na rysunku planu linie zabudowy;

3) dojazd przewiduje się z drogi wewnętrznej **8KW**;

4) wykorzystanie gospodarcze terenu musi uwzględniać wymagania określone w § 9 ust.4 o utrzymaniu strefy ochronnej Jeziora Ełckiego.

5. Ustala się warunki kształtowania zabudowy jak w § 29 ust. 6 i 7.

6. Zasadę podziału obszaru na działki obrazuje rysunek planu. W obszarze **41R** zabrania się wydzielania samodzielnych działek bez powiązania z terenami budowlanymi w obszarze **23MN/MP**.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 40. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała nr XLVII/350/98 Rady Miejskiej w Ełku z dnia 2 czerwca 1998 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Jeziorna" w Ełku (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 43, poz. 233 z dnia 15.07.1998 r.).

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

§ 42. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełk.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku  
Krzysztof Marcińczyk