

UCHWAŁA Nr XX/187/08
Rady Miasta Elku
z dnia 29 stycznia 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta „EŁK-PODMIEJSKA”, dla terenu ograniczonego ulicą Przemysłową,
ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Elk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) i art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miasta Elku uchwała, co następuje:

- § 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Podmiejska”, zwany dalej planem.
- § 2.** 1. Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów o różnym sposobie użytkowania; zakres i granice opracowania zostały określone w Uchwale Nr XXI/194/04 Rady Miasta Elku z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w mieście Elk, ograniczonego ulicą Przemysłową, ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Elk.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:
- a) tekstu ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - b) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny Nr 1;
 - c) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
 - d) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru opracowania

- § 3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
- 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny lub strefy o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne oraz ich klasyfikacja i parametry techniczne;
 - 5) granice terenu ochrony pośredniej-wewnętrznej ujęcia wody zakładów mięsnych.
2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:
- 1) oznaczenia liniowe urządzeń infrastruktury technicznej określające ich orientacyjny przebieg, do uściślenia na etapie projektowania;
 - 2) warunki i zasady podziału wewnętrznego w granicach obowiązujących linii rozgraniczających tereny.
3. Ustala się następującą interpretację przyjętych terminów i pojęć:
- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię jako nieprzekraczalną, to znaczy, że żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii w parterze z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki o ile ustalenia szczegółowe to przewidują;

- 3) przeznaczenie terenu lub obiektu - kategoria przeznaczenia terenu lub grupy takich kategorii, które są dopuszczone na danym terenie lub obiekcie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu - kategoria przeznaczenia terenu lub obiektu, które powinno dominować w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) strefa - zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń, wyznaczona liniami rozgraniczającymi oraz odpowiednim symbolem.
- 7) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 8) przez określenie „adaptacja” należy rozumieć teren z istniejącym budynkiem lub zespołem budynków. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji z zachowaniem charakteru i skali otaczającej zabudowy z dopuszczeniem możliwości rozbiórki nieprzydatnych budynków i budowę nowych obiektów na określonych powyżej zasadach, a także wyprowadzenia dodatkowych funkcji nie naruszającej funkcji podstawowej dla danego terenu lub strefy i nie powodujących ograniczeń w użytkowaniu przyległych nieruchomości, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) przez urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (stacje trafo, przepompownie, separatory);
- 10) liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się następujące kategorie obecnego i przyszłego przeznaczenia terenu:

1. biura - działalność o charakterze administracyjnym i socjalnym – teren o charakterze usługowym;
2. działalność poligraficzna i wydawnicza - teren o charakterze usługowym;
3. przedsiębiorstwa produkcyjne i produkcyjno-usługowe - teren o charakterze przemysłowym;
4. przetwórstwo rolno-spożywcze - teren o charakterze przemysłowym;
5. składy, magazyny i handel hurtowy z wyłączeniem sklepów detalicznych - teren o charakterze usługowym;
6. stacje paliw - teren o charakterze usługowym;
7. salony sprzedaży pojazdów i stacje obsługi pojazdów - teren o charakterze usługowym;
8. drogi, parkingi i zieleń.

§ 5. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady:

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) wprowadza się zakaz realizacji inwestycji budowlanych przed wyprzedzającym lub równoległym wykonaniem infrastruktury technicznej (sieci kanalizacji sanitarnej z doprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacji burzowej i wodociągowej). Wszystkie kolektory sieci burzowej muszą być zaopatrzone na wylotach w separatory szlamu, piasku i substancji ropopochodnych. Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu;
- 2) ochronie podlega rów melioracyjny, biegnący wzdłuż południowej granicy opracowania planu;
- 3) na obszarze opracowania planu występują wody podziemne bez izolacji od terenu, a także obszar ten położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody oraz na terenie ochrony pośredniej-wewnętrznej ujęcia wody zakładów mięsnych. Wymaga to rygorystycznego i kompleksowego rozwiązywania gospodarki wodno-ściekowej z jednoczesnym zakazem stosowania rozwiązań przejściowych;
- 4) ustala się zakaz:
 - składowania i przechowywania wszelkiego rodzaju odpadów bez stosownych zabezpieczeń wymaganych przepisami sanitarnymi i ochrony środowiska,
 - lokalizowania nowych magazynów substancji chemicznych w tym produktów ropopochodnych,
 - budowy nowych ujęć wody z wyjątkiem modernizacji istniejących;
- 5) wprowadza się obowiązek komponowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej, określa się maksymalną wysokość budynków do 12m jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej jak również sam obszar nie jest położony w strefie podlegającej ochronie.

3. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar strefy w granicach obowiązujących linii rozgraniczających może być dzielony na działki budowlane o wielkości wynikającej z potrzeb potencjalnych inwestorów pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Ilość i rozmieszczenie dróg wewnętrznych połączonych z drogami publicznymi wynikać będzie z dokonanych podziałów;
- 2) na terenach nie objętych strefą, zasady podziału na działki budowlane należy przyjąć jako orientacyjne, to znaczy, że w trakcie realizacji planu dopuszcza się korektę przebiegu granic lub kształtu działki, a także ich łączenie. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 1500m², a minimalną szerokość frontu działki na 30m.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych stref i terenów objętych opracowaniem

§ 6. Ustala się strefę usługowo-produkcyjną oznaczoną symbolem UP-1.

1. Dla terenów należących do strefy UP-1 przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenu:
 - 1) biura;
 - 2) działalność usługowo-produkcyjna;
 - 3) przetwórstwo rolno-spożywcze;
 - 4) składy i magazyny;
 - 5) handel hurtowy z wyłączeniem sklepów detalicznych;
 - 6) drogi, parkingi i zieleń.
2. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie większa niż trzy;
 - 2) wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu przy wejściu nie może przekraczać 12 metrów; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych w uzasadnionych przypadkach.
3. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) rozwiązania architektoniczne budynków winny uwzględniać eksponowane położenie zarówno od strony ulicy Przemysłowej jak i ulicy Podmiejskiej;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki;
 - 3) dopuszcza się grodzenie działek o wysokości do 2,2m licząc od poziomu terenu, z wyłączeniem stosowania żelbetowych elementów prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych.
4. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:
 - 1) istniejący podział obszaru strefy na działki budowlane ma charakter orientacyjny;
 - 2) dopuszcza się łączenie działek lub inny ich podział w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów. Jeżeli przy łączeniu działek okaże się niecelowość wykonywania dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW.08-D10, dopuszcza się ich likwidację pozostawiając wjazd bezpośrednio z drogi KD.01-L30; obowiązuje wówczas nieprzekraczalna linia zabudowy określona od strony dróg publicznych;
 - 3) ustala się obowiązek zachowania drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD.03-D10 oraz drogi KDW.07-D5;
 - 4) istniejący rów melioracyjny w granicach strefy podlega ochronie, dotyczy to nie tylko koryta cieku wodnego, ale również jego skarpy. Odprowadzenie wód deszczowych do rowu wymaga zgody właściwego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
 - 5) w przypadku likwidacji terenu istniejącej bocznicy kolejowej, dopuszcza się przeznaczenie tego terenu na powiększenie przyległych działek;
5. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd na teren projektowanych działek wyłącznie z ulicy Podmiejskiej na zasadach określonych w pkt 4.2 i 4.3;
 - 2) miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, nie mniej jednak jak 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych.
6. Na terenie strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) projektuje się przepompownię ścieków P1 w technologii bezskratkowej, dla której strefa oddziaływania winna się zawierać w granicach wyznaczonej działki, zbierającej grawitacyjnie ścieki z przyległych terenów i przetłoczenie ich do głównego kolektora istniejącego w ulicy Podmiejskiej. Przebieg uzbrojenia pokazano na rysunku planu.

§ 7. Ustala się strefę produkcyjną i produkcyjno-usługową wyznaczoną na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem PS-2.

1. Dla terenów strefy PS-2 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) biura;
 - 2) przedsiębiorstwa produkcyjne i produkcyjno-usługowe z preferencją następujących branż:
 - przemysł elektrotechniczny i elektroniczny;
 - przemysł maszynowy w tym renowacja urządzeń mechanicznych;
 - przemysł budowlany i usługi budowlane;
 - przemysł drzewny i usługi stolarskie;
 - 3) składy, magazyny i hurtownie;
 - 4) drogi, parkingi i zieleń.
2. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać trzech;
 - 2) wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu przy wejściu nie może przekraczać 12m; dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w uzasadnionych przypadkach.
3. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki;
 - 2) dopuszcza się grodzenie terenów o wysokości do 2,2m od poziomu terenu, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych elementów żelbetowych i ogrodzeń pełnych.
4. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:
 - 1) proponowany podział terenu na działki budowlane ma charakter orientacyjny;
 - 2) dopuszcza się łączenie lub inny podział na działki w zależności od potrzeb potencjalnych inwestorów.
5. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazdy na teren projektowanych działek bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KD.01-L30 lub KD.02-L20 oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne, których przebieg wynikać będzie z dokonywanego podziału;
 - 2) miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, nie mniej jednak jak 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych.
6. Na terenie strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) projektuje się przepompownię ścieków P2, w technologii bezskratkowej, dla której strefa oddziaływania winna się zawierać w granicach wyznaczonej działki zbierającej grawitacyjnie ścieki z przyległych terenów i przetłoczeń ich do głównego kolektora istniejącego w ulicy Podmiejskiej. Przebieg uzbrojenia pokazany na rysunku planu, uzależniony będzie od lokalizacji dróg wewnętrznych.

§ 8. Ustala się strefę dla istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej wyznaczoną na planie liniami rozgraniczającymi oznaczoną symbolem PU-3 podlegającą adaptacji.

1. Dla terenów strefy PU-3 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
 - 1) biura;
 - 2) działalność wydawnicza i poligraficzna;
 - 3) przedsiębiorstwa produkcyjne i produkcyjno-usługowe;
 - 4) składy, magazyny i hurtownie;
 - 5) usługi motoryzacyjne;
 - 6) drogi, parkingi i zieleń.
2. Na terenach strefy obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy określone w §3 pkt. 3.8.

3. Na terenach strefy obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy przy ewentualnej rozbudowie na terenie danej działki nie może przekroczyć 60% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki.
4. Na terenie strefy obowiązują następujące zasady dotyczące podziału terenu:
 - 2) adaptuje się istniejący podział terenu na działki budowlane, granice podziału nie są liniami rozgraniczającymi lecz stanowią granice własności terenu
 - 3) dopuszcza się wydzielenie nowych działek na terenach niezainwestowanych pod warunkiem dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej i o powierzchni nie mniejszej jak 1500m² i szerokości frontu działki 30m.
5. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) adaptuje się wszystkie istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe powiązane z drogami KD.01-L30, KD.04-D15 oraz KD-GP50 (droga krajowa Nr 16), ustalając jednocześnie zakaz wykonywania nowych powiązań z drogą krajową Nr 16;
 - 2) miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, nie mniej jednak jak 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych.
6. Na terenie strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową i kanalizacyjną.
 - 2) tereny przewidziane do zainwestowania zostaną podłączone do istniejących sieci pokazanych na rysunku planu na zasadzie przyłączy.

§ 9. Ustala się strefę istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej oznaczoną symbolem PU-4 podlegającą adaptacji.

1. Dla terenów strefy PU-4 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
 - 1) biura;
 - 2) działalność produkcyjna i usługowa;
 - 3) składy, magazyny i hurtownie;
 - 4) drogi, parkingi i zieleń.
2. Na terenach strefy obowiązują ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy określone w §3 pkt. 3.8 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów przewidzianych pod zabudowę, a mianowicie:
 - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może przekraczać trzech;
 - 2) wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu przy wejściu nie może przekraczać 12m; dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w uzasadnionych przypadkach.
3. Na terenach strefy obowiązują ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 4) powierzchnia zabudowy przy ewentualnej rozbudowie na terenie danej działki nie może przekroczyć 60% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki.
4. Na terenie strefy obowiązują następujące zasady dotyczące podziału terenu:
 - 1) adaptuje się istniejący podział terenu na działki budowlane, granice podziału nie są liniami rozgraniczającymi lecz stanowią granice własności terenu.
 - 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek na terenach niezainwestowanych pod warunkiem dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej i o powierzchni nie mniejszej jak 1500m² i szerokości frontu działki 30m.
5. Na terenach strefy obowiązują następujące ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) adaptuje się wszystkie istniejące drogi wewnętrzne powiązane z drogami KD.01-L30 i KD.04-D15;
 - 2) miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, nie mniej jednak jak 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych.
6. Na terenie istniejącej strefy obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową i kanalizacyjną łącznie z istniejącymi ujęciami wody
 - 2) przewiduje się rozdział kanalizacji ściekowej zakładów mięsnych z innymi przedsiębiorstwami jak pokazano na rysunku planu.

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku planu, a znajdujących się poza granicami stref.

- 5UR - teren istniejącej zabudowy usługowej bez prawa dalszej rozbudowy w poziomie. Dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9m liczonej od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu. Dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°. Miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 50m² powierzchni użytkowej projektować na własnej działce. Obsługa komunikacyjna z drogi KD.01 - L30
- 6UKS - teren istniejącej zabudowy usługowo-transportowej z możliwością dalszej zabudowy:
- przeznaczenie podstawowe to funkcja usług transportowych i usługowo-produkcyjnych;
 - funkcja uzupełniająca to usługi rzemieślniczo-handlowe;
 - projektowane budynki o wysokości do trzech kondygnacji naziemnych; wysokość budynku liczonej od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu nie może przekraczać 12m; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, dwu lub wielospadowe;
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni terenu. Powyższe zasady odnoszą się do całego terenu jak i w stosunku do wyodrębnionych działek;
 - miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, jednak nie mniej jak 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych pracowników;
 - obsługa komunikacyjna z ulicy o symbolu KD.01-L30 ;
 - dopuszcza się podział części terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej jak 1500m² i szerokości frontu działki 30m. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach podanych powyżej.
- 7UHR - teren projektowanej zabudowy usług handlowych i rzemieślniczych:
- zabudowa o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych; wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu przy wejściu nie może przekraczać 12m; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° dwu lub wielospadowe;
 - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki;
 - obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wewnętrznej KD.04-D15;
 - miejsca parkingowe projektować na własnej działce przyjmując jako minimum 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej;
 - dopuszcza się grodzenie działek o wysokości do 2,2m od poziomu terenu, z zastosowaniem takich materiałów jak cegła, kamień, metal. Wyklucza się zastosowanie prefabrykowanych elementów żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych.
- 8UP - teren projektowanej zabudowy usługowo-przemysłowej:
- zabudowa o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych; wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu przy wejściu nie może przekraczać 12m; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
 - układ głównej kalenicy równoległy do istniejącej ulicy Podmiejskiej;
 - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki;
 - obsługa komunikacyjna z ulicy Podmiejskiej, KD.01-L30;
 - miejsca parkingowe projektować na własnej działce w ilości wynikającej z programu użytkowego i wielkości zatrudnienia, nie mniej jednak jak 3 miejsca na 50m² powierzchni usługowej lub 10 miejsc na 50 zatrudnionych;
 - dopuszcza się grodzenie działek o wysokości do 2,2m od powierzchni terenu, z zastosowaniem takich materiałów jak cegła, kamień, metal. Wyklucza się zastosowanie prefabrykowanych elementów żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych.
- 9UKP - teren projektowanych miejsc parkingowych z zielenią towarzyszącą proponowany na powiększenie działki numer geodezyjny 2099/24 na terenie oznaczonym symbolem 8UP, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi, przy zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% powierzchni działki. Ustala się obowiązek odprowadzania wód powierzchniowych z terenów utwardzonych do miejskiej sieci burzowej.

10UKS - teren projektowanej zabudowy o wiodącej funkcji usług motoryzacyjnych - stacja paliw z niezbędnym zapleczem.

Funkcja uzupełniająca: usługi handlowe i mała gastronomia:

- budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- obsługa komunikacyjna wyłącznie z ulicy Podmiejskiej, KD.01-L30, za pomocą dojazdu znajdującego się w liniach rozgraniczających ulicy Przemysłowej, bez prawa bezpośredniego z nią połączenia;
- wody powierzchniowe z terenów utwardzonych odprowadzać do miejskiej sieci burzowej.
- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 20% powierzchni działki.

Pa - teren istniejącej przepompowni ścieków, adaptowany.

P1-P2 - teren projektowanych przepompowni ścieków.

WS-1, WS-2 - teren istniejącego rowu melioracyjnego, podlegający ochronie.

§ 11. 1. KOMUNIKACJA

KD - drogi publiczne

KDW - drogi wewnętrzne

-

- 1) dla terenów położonych przy ulicy Suwalskiej stanowiącej drogę krajową Nr 16 kl.GP-50 adaptuje się istniejące wjazdy i jednocześnie ustala się zakaz wykonywania nowych powiązań. Przeznacza się teren o numerze ewidencyjnym 2090 na poszerzenie ulicy;
- 2) dla terenu położonego przy ulicy Przemysłowej (droga krajowa Nr 65 - kl.G-50) ustala się zakaz wykonywania wjazdów z wyjątkiem istniejącego połączenia z ulicą Podmiejską;
- 3) pozostałe tereny obsługiwane są z dróg wewnętrznych powiązanych z ulicą Podmiejską KD.01-L30.
- 4) w przypadku utrzymania istniejącej bocznicy kolejowej należy na drodze KD-01 i KD-02 wykonać przejazd strzeżony.

KD.01-L30 - istniejąca droga gminna klasy lokalnej (ulica Podmiejska) o szerokości w liniach rozgraniczających 30m i szerokości jezdni 8m - adaptowana. Obowiązuje wykonanie chodników po obu stronach drogi o szerokości minimum 1,5m oraz oświetlenia ulicznego;

KD.02-L20 - istniejąca droga gminna klasy lokalnej zmodernizowana do parametrów drogi L20/1x8/;

KD.03-D10 - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10m i szerokości jezdni 5m. Obowiązuje wykonanie chodnika o szerokości 1,5m po obu stronach jezdni oraz oświetlenia ulicznego. Wprowadza się zakaz utwardzania nawierzchni żużlem;

KD.04-D15 - istniejąca droga dojazdowa - adaptowana, o szerokości 15m w liniach rozgraniczających i 7m szerokości jezdni;

KDW.05-D20 - projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 20m i szerokości jezdni 7m. Obowiązuje wykonanie chodnika o szerokości minimum 1,5m po jednej stronie oraz oświetlenia ulicznego. Wprowadza się zakaz utwardzenia powierzchni żużlem. W przypadku likwidacji istniejącego torowiska dopuszcza się wykorzystanie tego terenu pod przebieg projektowanej drogi wewnętrznej KDW.05 lub też inny jej przebieg w zależności od sposobu zagospodarowania terenu wynikający z potrzeb potencjalnego inwestora.

KDW.06-D15 - projektowane drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 15m i szerokości jezdni 7m. Skrzyżowania z ulicą KDW.05 - proste. Obowiązuje wykonanie chodnika po jednej stronie oraz oświetlenia ulicznego. Dopuszcza się inny przebieg dróg wewnętrznych lub ich likwidację w zależności od sposobu podziału terenu wynikającego z potrzeb potencjalnych inwestorów. Wprowadza się zakaz utwardzania nawierzchni żużlem;

KDW.07-D5 - istniejąca droga wewnętrzna - adaptowana o charakterze ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 10m w liniach rozgraniczających;

KDW.08-D10 - projektowane drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10m i szerokości jezdni 5m. Obowiązuje wykonanie chodnika o szerokości 1,5m po obu stronach jezdni oraz oświetlenia ulicznego. Dopuszcza się ich likwidację, lub inny przebieg drogi jeżeli wynikać to będzie z potrzeb inwestora; Wprowadza się zakaz utwardzania nawierzchni żużlem;

2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic lub ciągów pieszych o ile nie zostały pokazane inaczej na rysunku planu.
- 2) Docelowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków z przyległych terenów poprzez połączenie z istniejącą i projektowaną siecią infrastruktury technicznej.
- 3) Zaopatrzenie w wodę.
Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez projektowane rozprzewidlenie sieci rozdzielczej, obejmującej tereny przewidziane do zainwestowania. Dla zabezpieczenia przeciwpożarowego sieci należy zaopatrzyć w hydranty przeciwpożarowe. Istniejące studnie głębinowe na terenie zakładów mięsnych objęte są strefą ochrony bezpośredniej wynoszącej 8m od ujęcia wody (studni). Ustala się obowiązek grodzenia terenu w granicach strefy.
- 4) Gospodarka ściekowa.
Ścieki bytowo-gospodarcze z całego terenu przewidzianego do zainwestowania, należy odprowadzić do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Zbiorniczą sieć kanalizacji sanitarnej wykonać w ulicach projektowanych KD.03-D10 i KDW.05-D20 oraz w części ulicy KD.01-L30 i KD.02-L20. Ukształtowanie projektowanego terenu wymaga zastosowania dwóch zbiorczych przepompowni ścieków o symbolach P1 i P2, z których ścieki zostaną przetłoczone do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się zmianę usytuowania przepompowni ścieków jeżeli wynikać to będzie z rozwiązań technicznych na etapie projektowania.
Ścieki produkcyjne z terenów zainwestowanych należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej po ich podczyszczeniu do parametrów przewidzianych w odpowiednich przepisach.
- 5) Kanalizacja deszczowa.
Wody opadowe z dachów oraz z utwardzonych terenów (drogi, place, parkingi) przewidzianych do zainwestowania należy odprowadzić do istniejących i projektowanych kolektorów burzowych. Wprowadza się obowiązek stosowania na wylotach separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych. Ewentualne odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do istniejącego rowu melioracyjnego, wymaga uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Oddział w Ełku.
- 6) Ciepłownictwo.
Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z rygiorem zastosowania wysokosprawnych urządzeń grzewczych opartych na paliwach niskoemisyjnych.
- 7) Elektroenergetyka.
Zasilanie terenów przewidzianych do zainwestowania nastąpi z istniejącej sieci SN powiązanej z rozdzielnią 110/15 KV „Szeligi”, poprzez budowę nowych linii zasilających łącznie z budową stacji transformatorowych w dostosowaniu do potrzeb przyszłych inwestorów. Wszystkie sieci niskiego napięcia należy prowadzić kablem ziemnym w liniach rozgraniczających drogi.
- 8) Telekomunikacja.
Obsługa telekomunikacyjna nastąpi poprzez rozbudowę miejskiej sieci telefonicznej oraz rozwój łączności bezprzewodowej. W pasach drogowych rezerwuje się możliwość prowadzenia instalacji kablowych.
- 9) Gospodarka odpadami.

Gromadzenie stałych odpadów w typowych pojemnikach, a następnie wywożenie na miejskie wysypisko śmieci na zasadach obowiązujących na terenie miasta. W przypadku powstania odpadów niebezpiecznych, mają zastosowanie właściwe przepisy dotyczące ich gromadzenia i usuwania.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 12. Uwarunkowania realizacyjne:

- 1) zainwestowanie nowych terenów przewidzianych w planie może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Wyklucza się możliwość stosowania tymczasowych urządzeń do usuwania i gromadzenia ścieków;
- 2) w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ustalonej dla ujęcia komunalnego wody i ujęcia wody z zakładów mięsnych, ustala się obowiązek opracowywania raportów oddziaływania na środowisko dla obiektów przemysłowych i usługowo-przemysłowych na terenach przewidzianych pod zainwestowanie.

§ 13. Tymczasowe użytkowanie wolnych terenów:

Tereny przewidziane w planie pod zainwestowanie mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach bez prawa trwałego zainwestowania oraz urządzenia składowisk odpadów i wylewisk mogących szkodliwie oddziaływać na wody podziemne.

§ 14. Wysokość stawek procentowych:

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustalone zostały dla terenów określonych w § 6, §7 i §10 niniejszej Uchwały w następujących wysokościach:

symbol terenu na rysunku planu	wysokość stawki w %
UP-1	30%
PS-2, 8UP, 10UKS	30%
projektowane drogi i infrastruktura techniczna	0%
pozostałe tereny	0%

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 16. Uchwała łącznie z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Waldemar Paweł Pieńkowski