

**UCHWAŁA Nr V/33/03
RADY MIASTA EŁKU
z dnia 31 stycznia 2003 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami A. Mickiewicza, Gdańską, St. Moniuszki i M. Konopnickiej, zwanego „EŁK - KONOPNICKIEJ”.

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, i Nr 153, poz. 1271) oraz 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, z 1999 r. Nr.41, poz. 412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i 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, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) - **Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK – KONOPNICKIEJ” w Ełku, obejmujący obszar ograniczony ulicami A. Mickiewicza, Gdańską, St. Moniuszki, M. Konopnickiej, o powierzchni 3,71ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§2.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest uporządkowanie, rehabilitacja i konserwacja zabudowy wewnątrz kwartału, przekształcenie funkcji terenu z dostosowaniem do potrzeb śródmieścia miasta (zabudowa mieszkalna i usługowa ogólnomiejska, centrotwórcza).

§3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ Tereny dróg publicznych,
oznaczone na rysunku planu symbolami **KP,**
- 2/ Tereny komunikacji wewnętrznej,
oznaczone na rysunku planu symbolem **KW,**
- 3/ Stacje transformatorowe,
oznaczone na rysunku planu symbolami..... **EE,**
- 4/ Tereny usług z zielenią towarzyszącą,
oznaczone na rysunku planu symbolem..... **UA,**
- 5/ Tereny zabudowy mieszkaniowej,
oznaczone na rysunku planu symbolem..... **M,**
- 6/ Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej,
oznaczone na rysunku planu symbolem..... **MU,**
- 7/ Tereny zieleni publicznej,
oznaczone na rysunku planu symbolem..... **ZP.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny o których mowa w ust.2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich 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. Na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².

§4.

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/granice terenu objętego planem,
 - 2/granice strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 3/linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
 - 4/linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - orientacyjne,
 - 5/linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, postulowany sposób podziału na działki,
 - 6/ obowiązująca linia zabudowy,
 - 7/ nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 8/ wymiarowanie.
3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:
 - 1/ Ideogram sieciowy – branża sanitarna – plansza w skali 1:1000,
 - 2/ Ideogram sieciowy – branża elektroenergetyczna i telekomunikacyjna – plansza w skali 1:1000,
 - 3/ Opracowanie ekofizjograficzne,
 - 4/ Prognoza oddziaływania na środowisko,
 - 5/ Dokumenty planistyczne.

§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.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać wg zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 ust.1 z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 2, 3, 4, 5 oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

§7.

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

§8.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Ełk, 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,
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje 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 wyróżnionego w planie została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu,
- 9/ **liniach rozgraniczających orientacyjnych** - należy przez to rozumieć zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenów (funkcji), a tym samym korygowania ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych,
- 10/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie itp.,
- 11/ **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której na której należy usytuować lico budynku,
- 12/ **postulowanej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą postulowany obrys budynku,
- 13/ **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą o ochronie środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie,
- 14/ **zakazie zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz inwestycji budowlanych nadziemnych i podziemnych,
- 15/ **budynku niskim** – należy przez to rozumieć budynek do 12m wysokości włącznie nad poziomem terenu lub mieszkanie o wysokości do 4 kondygnacji włącznie. Wysokość budynku lub jego części jest liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych,
- 16/ **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 17/ **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której, wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 18/ **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć takie usługi których strefa

uciążliwości określona przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego nie wykracza poza granice terenu będącego we władaniu inwestora,

19/ **tradycyjnych formach architektonicznych** – należy przez to rozumieć charakter zabudowy, różnorodność form, detalu i materiałów elewacyjnych występujących w Ełku, w strefie ochrony konserwatorskiej,

20/ **obiekcie o indywidualnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt o wyróżniającej się na tle otoczenia architekturze, mającej na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym np. zamknięcie perspektywy ciągów komunikacyjnych, zaznaczenie narożnika pierzei.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

§9.

1. Obszar objęty planem, znajduje się na terenie podlegającym ochronie konserwatorskiej, obszaru historycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lutego 1979 roku (znak:KL.WKZ 534/17/d/79). Miasto założone w 1445 roku posiada zachowany zabytkowy układ urbanistyczny z okresu lokacji oraz drugiej połowy XIX wieku.
2. Na wymienionym obszarze, zarówno na terenie zabudowanym jak i niezabudowanym pod współczesną powierzchnią gruntu znajdują się relikty budowli i innych procesów związanych z działalnością człowieka, które są wartościowe pod względem historycznym, naukowym i kulturowym. Wymagają one ochrony konserwatorskiej.
3. Wszelkie inwestycje planowane w strefie ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§10.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.
2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty posiadające wartości zabytkowe, stanowiące przedmiot zainteresowania konserwatorskiego. Podlegają one zachowaniu i ochronie. Prace przy obiektach o wartościach zabytkowych winny być uzgadniane ze służbą konserwatorską. Rozbiórka budynku o wartościach zabytkowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą służb konserwatorskich.
3. Wykaz obiektów o wartościach zabytkowych:
 - 1/ budynek nr 17 przy ulicy Mickiewicza (obszar 7UA), zbudowany w 1910 r.,
 - 2/ budynek szpitala nr 19 przy ulicy Mickiewicza (obszar 6UA), zbudowany w 1925 r.

§ 11.

1. W celu ochrony układu urbanistycznego należy:
 - 1/ zachować prostokątny układ kwartałów zabudowy,
 - 2/ zachować tradycyjną zasadę parcelacji kwartałów, szczególnie wzdłuż istniejących ulic,
 - 3/ zachować istniejące linie zabudowy tworzące zwarte pierzeje uliczne.
2. Inwestor ma obowiązek powiadomić Wojewódzki Oddział Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Ełku, o zamiarze rozpoczęcia robót ziemnych celem podjęcia nadzoru archeologicznego.

§ 12.

1. W celu ochrony budynków zabytkowych i posiadających wartości zabytkowe należy:
 - 1/ zachować historyczny charakter i detale architektoniczne,
 - 2/ w miarę możliwości przywracać dawny wygląd budynków,

- 3/ zmiana funkcji budynku musi honorować historyczny charakter budynku,
 - 4/ w przypadku przekształceń parterów budynków mieszkalnych na potrzeby usług, nie wolno dopuścić do sytuacji, w której udostępnienie parterów wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny komunikacji publicznej (konieczność budowy schodów i pochylni na chodnikach, pogarszająca warunki komunikacji),
 - 5/ przekształcenia architektoniczne związane ze zmianą funkcji części lub całego budynku należy utrzymać w historycznym charakterze miasta Ełku.
2. Nowoprojektowane obiekty należy:
- 1/ dostosować wysokością i formami architektonicznymi do zabudowy zabytkowej istniejącej w ich sąsiedztwie,
 - 2/ zaleca się powszechne stosowanie w wystroju elewacji materiałów ceramicznych i tynków,
 - 3/ nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych.

ROZDZIAŁ 3. USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 13.

1. Zapotrzebowanie w media należy rozwiązywać w oparciu o systemy sieci miejskich: wodociąg, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, ciepło, gaz, energię elektryczną. Kanalizacja deszczowa winna być wyposażona w separatory tłuszczu i inne urządzenia podczyszczające w celu ochrony wód rzeki Ełk i jeziora Ełckiego. Kanalizacja sanitarna winna działać w oparciu o miejską oczyszczalnię ścieków. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych małych kotłowni przydomowych pod warunkiem wykorzystania wyłącznie paliw ekologicznych.
2. Wyklucza się lokalizacje i funkcjonowanie wszelkiej działalności produkcyjnej szkodliwej dla środowiska.
3. Należy chronić zieleń towarzyszącą i rekreacyjną na terenach budowlanych, a szczególnie wartościowy drzewostan. Utrzymywać i uzupełniać zieleń izolacyjną wzdłuż dróg. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew, kolidujących z przyjętym w planie zagospodarowaniem terenu.
4. Należy chronić wody podziemne przed przedostaniem się do nich zanieczyszczeń, a w szczególności produktów ropopochodnych.

ROZDZIAŁ 4. USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI PRZEZ PROJEKTOWANĄ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 14.

1. Zapotrzebowanie w energię elektryczną dla poszczególnych obszarów przewiduje się pokryć z istniejących stacji transformatorowych nr 4-133 i 4-600, z założeniem ewentualnej ich rozbudowy.
2. Planuje się rozwój sieci niskiego napięcia do zasilenia w energię elektryczną obszarów objętych planem. Doprowadzenie energii do poszczególnych obiektów i urządzeń przewiduje się przeprowadzając podziemne główne linie kablowe w wyznaczonych trasach komunikacyjnych 1KP, 2KP i 5KW .
3. 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.

§15.

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. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona:
 - 1/ budową wodociągu w obszarze 5KW spinającego istniejące sieci w ulicach Gdańskiej i Konopnickiej,
 - 2/ przebudową wodociągów w ulicy Gdańskiej d-150mm i ulicy Moniuszki d-100mm, celem zastosowania rur żeliwnych sferoidalnych.
4. Do budowy przewodów wodociągowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.
5. Dopuszcza się budowę i utrzymanie indywidualnych urządzeń lub systemów zaopatrzenia w wodę przeznaczonych dla celów awaryjnych i specjalnych – na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
6. W ulicach lokalnych i dojazdowych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów szczególnych.

§ 16.

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się wyłącznie w oparciu o system kanalizacji miejskiej. Odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia miejska, skąd po oczyszczeniu ścieki kierowane są do rzeki Ełk.
2. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona:
 - 1/ budową kanalizacji sanitarnej w obszarze 5KW odprowadzającej ścieki w kierunku istniejącej sieci w ulicy Gdańskiej,
 - 2/ przebudową kanalizacji sanitarnej w ulicy Mickiewicza do średnicy d-300mm.
3. Jakość oczyszczonych ścieków odprowadzonych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.
4. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.
5. Kanały sanitarne należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne. Wskazane jest ich ułożenie pod jezdniami i miejscami postojowymi.

§ 17.

1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z poszczególnych obszarów przewiduje się w oparciu o istniejący system kanalizacji miejskiej wyposażony w urządzenia podczyszczające posiadające aktualne pozwolenia wodnoprawne. Odbiornikiem ścieków jest rzeka Ełk i jezioro Ełckie.
2. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.
3. Kanały deszczowe należy usytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.
4. Ustala się, że obsługa planowanego programu urbanistycznego powinna być poprzedzona:
 - 1/ przebudową istniejącego kolektora deszczowego w ulicy Gdańskiej o średnicy d – 300mm na średnicę d – 400mm,

- 2/ uporządkowaniem systemu studzienek kanalizacji sanitarnej w ulicy Mickiewicza i Konopnickiej,
 - 3/ budowę kanalizacji deszczowej d-250mm w obszarze 5KW odprowadzającej wody opadowe w kierunku istniejącej sieci w ulicy Gdańskiej.
5. Kanalizacja deszczowa musi być realizowana w technologii zapewniającej szczelność.

§ 18.

1. Zaopatrzenie w gaz poszczególnych obszarów przewiduje się z miejskiego systemu sieci gazowej, zasilanego przez istniejącą rozprężalnię gazu.
2. Ustala się, że gaz dostarczany będzie do celów przygotowania posiłków, ogrzewania pomieszczeń oraz przygotowania ciepłej wody.
3. W obszarze 5KW rezerwuje się pas terenu pod sieć gazową zasilaną z gazociągu w ulicy Gdańskiej.

§ 19.

1. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z lokalnego systemu ciepłowniczego działającego w oparciu o kotłownię Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt”.
2. Ustala się, że energia cieplna będzie dostarczana na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, ciepłej wody użytkowej, wentylacji i klimatyzacji.
3. Kanał ciepłowniczy należy usytuować w liniach rozgraniczających obszaru 5KW.
4. Dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne, spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych.

§ 20.

1. Sieci telekomunikacyjne przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych oraz na innych terenach publicznych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny budowlane za zgodą właścicieli.
2. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).
3. Nie przewiduje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.
4. Podłączenie do sieci jest możliwe na warunkach operatora.
5. Dostęp do istniejącej sieci telekomunikacyjnej dla nowych abonentów w planowanych obiektach jest możliwy poprzez rozbudowę kanalizacji. Przewidywana kanalizacja zostanie podłączona do sieci podziemnymi przyłączami kablowymi ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

§ 21.

1. System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejącej sieci, co obrazują orientacyjnie rysunki ideogramów sieciowych.
2. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej jest możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o 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 i urządzeń infrastruktury technicznej należy uściślić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami szczególnymi..
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.

§ 22.

Zasady usuwania odpadów określa gminny (miejski) plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

§ 23.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi publiczne:
 - 1/ ulica Gdańska (1 KP) – zbiorcza „Z”,
 - 2/ ulica M. Konopnickiej (2 KP) – lokalna „L”,
 - 3/ ulica A. Mickiewicza (3 KP) – zbiorcza „Z”,
 - 4/ ulica St. Moniuszki (4 KP) – dojazdowa „D”.
2. Do potrzeb obsługi wnętrza kwartału wyznacza się drogę wewnętrzną 5KW.
3. Potrzeby w zakresie parkowania samochodów należy zabezpieczyć:
 - 1/ minimum 30 miejsc w liniach rozgraniczających obszar 5 KW,
 - 2/ na terenie nieruchomości z zabudową mieszkaniową, oznaczonych symbolami M i MU minimum 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania,
 - 3/ na terenie nieruchomości z usługami oznaczonymi symbolem UA, zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb użytkowników i obsługi obiektu,
 - 4/ na terenie nieruchomości z usługami oznaczonymi symbolem MU, zapewnić miejsca postojowe w ilości stosownej do potrzeb obsługi, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.
4. Zapewnić dostępność komunikacyjną terenów publicznych i usług dla osób niepełnosprawnych.
Na parkingu na każde 20 stanowisk należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 24.

1. **Odcinek drogi powiatowej (ulica Gdańska) w planowanych liniach rozgraniczających, oznaczonej na rysunku planu symbolem1KP**
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „Z” – zbiorczej:
 - 1/ zachować istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających minimum 17,0 m,
 - 2/ szerokość jezdni minimum 7,0m,
 - 3 obustronne chodniki szerokości minimum 2,0m,
 - 4/ zalecany pas zieleni między jezdnią a chodnikiem,
 - 5/ obsługa terenów przyległych częściowo ograniczona,
 - 6/ linie zabudowy wskazano na rysunku planu.
3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania w tym:
 - 1/ zatok parkingowych,
 - 2/ zieleni towarzyszącej,
 - 3/ uzbrojenia technicznego.

§ 25.

1. **Odcinek drogi powiatowej (ulica M. Konopnickiej) w istniejących liniach rozgraniczających, oznaczonej na rysunku planu symbolem2KP**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „L” - lokalnej:
 - 1/ zachować istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
 - 2/ szerokość jezdni minimum 7,0m,
 - 3/ obustronne chodniki szerokości minimum 1,5m,
 - 4/ obsługa terenów zabudowanych bezpośrednio,
 - 5/ odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni uwarunkowana istniejącą linią zabudowy.
3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania w tym:
 - 1/ zieleni towarzyszącej,
 - 2/ uzbrojenia technicznego.

§ 26.

1. **Odcinek drogi powiatowej (ulica A. Mickiewicza) w istniejących liniach rozgraniczających**, oznaczonej na rysunku planu symbolem**3KP**
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „Z” - zbiorczej:
 - 1/ zachować szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20,0m,
 - 2/ szerokość jezdni minimum 7,0m,
 - 3/ obustronne chodniki szerokości minimum 2,0m,
 - 4/ zalecany pas zieleni między jezdnią a chodnikiem,
 - 5/ obsługa terenów przyległych częściowo ograniczona,
 - 6/ odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni uwarunkowana istniejącą linią zabudowy.
3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania w tym:
 - 1/ zatoki autobusowej,
 - 2/ zatok parkingowych,
 - 3/ zieleni towarzyszącej,
 - 4/ uzbrojenia technicznego.

§ 27.

1. **Odcinek drogi powiatowej (ulica St. Moniuszki) w istniejących liniach rozgraniczających**, oznaczonej na rysunku planu symbolem**4KP**
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „D” - dojazdowej:
 - 1/ zachować istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0m,
 - 2/ szerokość jezdni minimum 6,0m,
 - 3/ obustronne chodniki szerokości minimum 1,5m,
 - 4/ bezpośrednio obsługa terenów zabudowanych,
 - 5/ odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni uwarunkowana istniejącą linią zabudowy.
3. W wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania w tym:
 - 1/ zieleni towarzyszącej,
 - 2/ uzbrojenia technicznego.

§ 28.

1. **Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem**5KW**

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie „D” – dojazdowej:
 - 1/ szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0 do 15,0m,
 - 2/ szerokość jezdni minimum 5,0m,
 - 3/ jednostronny chodnik szerokości minimum 1,5m,
 - 4/ bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - 5/ odległość obiektów budowlanych według wyznaczonych linii zabudowy.
3. W wyznaczonym pasie drogowym należy przewidywać:
 - 1/ minimum 30 miejsc parkingowych,
 - 2/ uzbrojenie techniczne,
 - 3/ zielenią towarzyszącą.
4. Budynki, urządzenia terenowe i zielenią, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem podlegają usunięciu.
5. W miarę możliwości technicznych zachować przyrodniczo wartościowy drzewostan.

§ 29.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny usług z zielenią towarzyszącą,** oznaczone na rysunku planu symbolem**6UA**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 6UA przewiduje się adaptację, przebudowę, rozbudowę istniejącego budynku na potrzeby usług ogólnomiejskich.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość adaptacji, przebudowy istniejącego budynku na potrzeby mieszkaniowe, pod warunkiem zapewnienia zieleni rekreacyjnej w ilości minimum 20m² na 1 mieszkanie.
4. Dojazd planuje się z obszaru 5KW. Adaptuje się istniejący dojazd reprezentacyjny z drogi 3KP.
5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ uznaje się walory architektoniczne i estetyczne istniejącego budynku nr 19, zachować istniejącą linię, wysokość i charakter zabudowy,
 - 2/ wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji,
 - 3/ zachować ceramiczne pokrycie dachu,
 - 4/ wzbogacić detal architektoniczny,
 - 5/ elewacje tynkowane w kolorystyce pastelowej,
 - 6/ dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe oraz rozbudowę form dachowych.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazdy do budynku,
 - 3/ zapewnić parkingi na potrzeby obiektu,
 - 4/ zapewnić dojścia do budynków,
 - 5/ zapewnić zielenią towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni obszaru 6UA,
 - 6/ zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - 7/ realizować małą architekturę,
 - 8/ zachować przyrodniczo wartościowy drzewostan.
7. Dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych nieruchomości pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi 5KW oraz spełnienia wymogów zawartych w ustępie 6.

§ 30.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług z zielenią towarzyszącą,** oznaczony na rysunku planu symbolem**7UA**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 7UA przewiduje się adaptację, przebudowę, rozbudowę istniejącego budynku na potrzeby usług ogólnomiejskich.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego planuje się adaptację budynku na potrzeby

mieszkaniowe, pod warunkiem zapewnienia zieleni rekreacyjnej w ilości minimum 20m² na 1 mieszkanie.

4. Dojazdy przewiduje się z drogi 2KP.
5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ uznaje się walory architektoniczne i estetyczne istniejącego budynku nr 19, zachować istniejącą linię, wysokość i charakter zabudowy,
 - 2/ wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji,
 - 3/ zachować ceramiczne pokrycie dachu,
 - 4/ wzbogacić detal architektoniczny,
 - 5/ elewacje tynkowane w kolorystyce pastelowej,
 - 6/ dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe oraz rozbudowę form dachowych.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazd do budynku,
 - 3/ zapewnić parking na potrzeby obiektu,
 - 4/ zapewnić dojścia do budynku,
 - 5/ zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20 % powierzchni obszaru 7UA,
 - 6/ realizować małą architekturę.
7. Nie przewiduje się podziałów geodezyjnych mających na celu wydzielenie samodzielnych działek budowlanych.

§ 31.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem8MU
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 8MU przewiduje się funkcję mieszkalaną z usługami nieuciążliwymi w formie zbliżniaczonej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolno stojącej.
4. Dojazd przewiduje się z obszaru 5KW.
5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem,
 - 2/ ceramiczne pokrycie dachu,
 - 3/ elewacje tynkowane z elementami zdobniczymi z cegły klinkierowej,
 - 4/ wysokie dachy o rozbudowanych formach.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazdy do budynków umożliwiające parkowanie samochodów,
 - 3/ zapewnić dojścia do budynków,
 - 4/ zapewnić zieleni towarzyszącą zajmującą minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 5/ realizować małą architekturę,
 - 6/ zachować przyrodniczo wartościowy drzewostan,
 - 7/ realizować trwałe ogrodzenia od strony dróg publicznych, wysokości 150cm,
 - 8/ wyklucza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - 9/ istniejące zabudowania kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznaczone są do rozbiórki.
7. W obszarze 8MU przewiduje się wydzielenie 6 działek budowlanych o minimalnej szerokości 18m.

§ 32.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem9MU**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 9MU przewiduje się funkcję mieszkalną z usługami nieuciążliwymi w zabudowie zwartej.
3. Dojazdy przewiduje się z obszarów 2KP i 5KW.
4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem,
 - 2/ ceramiczne pokrycie dachu,
 - 3/ elewacje tynkowane z elementami zdobniczymi z cegły klinkierowej,
 - 4/ wysokie dachy o rozbudowanych formach.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazdy do budynków umożliwiające parkowanie samochodów,
 - 3/ zapewnić dojścia do budynków,
 - 4/ zapewnić zielen towarzyszącą zajmującą minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 5/ realizować małą architekturę,
 - 6/ zachować przyrodniczo wartościowy drzewostan,
 - 7/ realizować trwałe ogrodzenia od strony dróg publicznych, wysokości 150cm,
 - 8/ wyklucza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - 9/ istniejące zabudowania kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznaczone są do rozbiórki.
6. Obszar 9MU przeznaczony jest pod maksymalnie 2 samodzielne działki budowlane z bezpośrednim dostępem do drogi 2KP.

§ 33.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem10UA**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 10UA przewiduje się usługi ogólnomiejskie.
3. Dojazd przewiduje się bezpośrednio z obszaru 2KP.
4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2/ zmienić proporcje wymiarów otworów okiennych i charakter stolarki okiennej,
 - 3/ zastosować tradycyjne formy architektoniczne,
 - 4/ pożądanego zastosowanie tradycyjnych detali architektonicznych rozróżbiających elewację,
 - 5/ pożądanego wprowadzenie wysokiego dachu pokrytego dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglano-czerwonym.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazd do budynku,
 - 2/ zapewnić parking na potrzeby pracowników obiektu,
 - 3/ zapewnić dojścia do budynku,
 - 4/ zapewnić zielen towarzyszącą, zajmującą minimum 20% powierzchni obszaru 10UA,
 - 5/ zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku.
6. Nie przewiduje się podziałów geodezyjnych mających na celu wydzielenie samodzielnych działek budowlanych.

§ 34.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej,** oznaczony na rysunku planu symbolem**11M**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 11M przewiduje się funkcję mieszkalną jednorodziną w budynkach wolno stojących.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, pod warunkiem likwidacji na nieruchomości zabudowy gospodarczej.
4. Dojazdy przewiduje się z obszaru 4KP.
5. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ uznaje się walory architektoniczne i estetyczne istniejącej zabudowy, zachować istniejącą linię, wysokość i charakter zabudowy,
 - 2/ wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji,
 - 3/ pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastoczerwonym,
 - 4/ elewacje tynkowane z elementami zdobniczymi z cegły klinkierowej,
 - 5/ wysokie dachy o rozbudowanych formach.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ ustala się linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazdy do budynków umożliwiające parkowanie samochodów,
 - 3/ zapewnić zieleń towarzyszącą, zajmującą minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 4/ zabudowę usługową lokalizować w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - 5/ wyklucza się realizację zabudowy gospodarczej.
7. Nie przewiduje się podziałów geodezyjnych mających na celu wydzielenie kolejnych, samodzielnych działek budowlanych.

§ 35.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkalno - usługowej,** oznaczony na rysunku planu symbolem**12MU**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 12MU przewiduje się funkcję mieszkalną i usługową nieuciążliwą w zabudowie zwartej.
3. Dojazdy przewiduje się z obszarów 1KP i 4KP.
4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:
 - 1/ uznaje się walory architektoniczne i estetyczne istniejącej zabudowy, zachować istniejącą linię, wysokość i charakter zabudowy,
 - 2/ wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji,
 - 3/ ceramiczne pokrycie dachu,
 - 4/ elewacje tynkowane z elementami zdobniczymi z cegły klinkierowej,
 - 5/ wysokie dachy o rozbudowanych formach.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ ustala się linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 2/ zapewnić dojazdy do budynku umożliwiające parkowanie samochodów,
 - 3/ zapewnić dojścia do budynków,
 - 4/ realizować małą architekturę,
 - 5/ zapewnić zieleń rekreacyjną zajmującą minimum 20% powierzchni obszaru 12MU.
6. Nie przewiduje się podziałów geodezyjnych mających na celu wydzielenie samodzielnych działek budowlanych.

§ 36.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren stacji transformatorowej** oznaczony na rysunku planu symbolem**13EE**
2. Dojazd przewiduje się z obszaru 1KP.

§ 37.

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni publicznej** oznaczony na rysunku planu symbolem**14ZP**
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego obszar 14ZP spełnia rolę ochronną dla istniejącej studni awaryjnej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość urządzenia w obszarze 14ZP zieleni, która w połączeniu z małą architekturą spełni funkcję rekreacyjną.
4. W obszarze 14ZP zakazuje się wznoszenia budynków oraz realizacji parkingów.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1/ zachować istniejący przyrodniczo wartościowy drzewostan,
 - 2/ zachować strefę ochrony bezpośredniej istniejącej awaryjnej studni zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3/ usunąć istniejące zabudowania i urządzenia terenowe kolidujące z planowanym zagospodarowaniem,
 - 4/ realizować małą architekturę,
 - 5/ zapewnić oświetlenie terenowe,
 - 6/ dopuszcza się przeprowadzenie podziemnych linii uzbrojenia technicznego.
6. Nie przewiduje się podziałów geodezyjnych obszaru.

ROZDZIAŁ 6. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 38.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Ełku nr XIX/142/91 z dnia 23 grudnia 1991 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego miasta Ełk (Dz.Urz.Woj. Suwalskiego. Nr 47, poz. 365 z dnia 31.12.1991r.).

§ 39.

Ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

§ 40.

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 41.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Krzysztof Marcińczyk