

UCHWAŁA NR XLVI/396/06
RADY MIASTA EŁKU
z dnia 23 maja 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku zwanego „EŁK – osiedle JEZIORNA”.

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. 177, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art.10 ust. 3 i art. 26 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 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) 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319)**Rada Miasta Ełk stanowi, co następuje:**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK – osiedle JEZIORNA”, na obszarze o powierzchni 97,9 ha, położonym w Ełku pomiędzy Jeziorem Ełckim ul. Grajewską, ul. Baranki oraz terenami kolejowymi, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego na arkuszach w formacie A4 .

§ 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem:

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:
 - a/ granice terenu objętego planem,
 - b/ sposób użytkowania terenu,
 - c/ linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
 - d/ linie zabudowy mieszkaniowej – nieprzekraczalne,
 - e/ granica strefy ochronnej jeziora,
 - f/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
2. Przebieg oznaczonych na rysunku planu orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach może być zmieniony pod warunkiem zachowania zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
3. Oznaczone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do ścian projektowanych budynków , a nie dotyczą takich elementów jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, gzymsy, pochylne itp.
4. Nakaz opracowania projektów indywidualnych o szczególnych walorach architektonicznych dla obiektów, przy których na rysunku planu zastosowano symbol „elewacje wymagające specjalnego opracowania”.
5. W projektowanych lub przebudowywanych budynkach jednorodzinnych należy stosować dachy o nachyleniu 35°-55°, kryte dachówką ceramiczną , cementową lub materiałem „dachówkopodobnym” w pozostałych obiektach dopuszcza się stosowanie

dachów płaskich, jeżeli jest to konieczne ze względów konstrukcyjnych lub architektonicznych.

6. Na terenach zabudowy wielorodzinnej netto należy zapewnić miejsca postojowe (co najmniej 0.5 m.p. na 1 mieszkanie).
7. Dopuszcza się lokalizację garaży w podpiwniczeniu budynków.
8. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
9. Na działkach zabudowy jednorodzinnej – zakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
10. Istniejące ukształtowanie terenu i drzewostan podlega ochronie. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew, chorych, uszkodzonych lub kolidujących z projektowaną zabudową.
11. Minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie w zespołach zabudowy wielorodzinnej i na działkach budowlanych zabudowy jednorodzinnej określa się na 30%.
12. Na terenach z podstawowym przeznaczeniem pod parkingi nakłada się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej.
13. Przedstawione na rys. planu usytuowanie projektowanych budynków, dojazdów i parkingów ma charakter postulatywny.
14. Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza strefą opieki konserwatorskiej. Na jego obszarze nie występują stanowiska archeologiczne.
15. Ustala się strefę ochronną Jeziora Elk o szerokości od 30 do 50m od linii brzegowej jeziora. W strefie ochronnej zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych.

§ 3

1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne łącznie 0.92 ha gruntów rolnych klasy IV, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, znajdujących się na działkach o numerach geodezyjnych: 3383/13, 3389/3, 3389/9, 3389/10, 3389/11, 3392/2, 3627/61, 3647, 3648/4, 3649/5, 3698/12, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3827/56, 3827/64, 3827/65, 3860/3, 3860/4, 3828/1.
2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne łącznie 32.66 ha gruntów rolnych klasy V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego.

§ 4

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**1 UG,UH,UT** o powierzchni 0,14 ha przeznacza się pod usługi gastronomiczne i handel stanowiące uzupełnienie funkcji rekreacyjnej bulwaru nadbrzeżnego.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).
 - β/ Dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej.Obsługa komunikacyjna projektowanej zabudowy – poprzez dojazd wewnętrzny podłączony do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

§ 5

- Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, szeregowej oznaczone na rys. planu symbolami.....**2 MN, 6 MN** o łącznej powierzchni 0.62 ha.
- a/ Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków od strony ulic.
 - b/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).

§ 6

1. Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rys. planu symbolem.....**3 UH,UI,KS** o powierzchni 1,10 ha przeznacza się pod usługi nieuciążliwe i handel w adaptowanych istniejących budynkach oraz zespoły parkingów.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Dopuszcza się czasowe pozostawienie funkcji mieszkaniowej w istniejących budynkach.

- b/ Stosowanie przy pracach budowlanych wszelkich rodzajów dźwigów masztowych, samochodowych i z wysięgnikami - może się odbywać wyłącznie po uzyskaniu opinii i zgody Zakładu Energetycznego.
- c/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).

§ 7

Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej
oznaczone na rys. planu symbolami..... **4 MW, 11MW**
o łącznej powierzchni 4.97 ha.

a/ Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków od strony ulic.

b/ Wysokość projektowanej zabudowy – do V kondygnacji.

§ 8

Istniejące tereny rekreacyjno - sportowe oznaczone na rys. planu symbolem..... **5 ZS**
o powierzchni 0.24 ha.
Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 9

Tereny istniejących parkingów obsługujących zabudowę mieszkaniową
oznaczone na rys. planu symbolami..... **7KS, 8KS**
o łącznej powierzchni 0.18 ha.

§ 10

Teren istniejącego Kościoła Rzymskokatolickiego z Domem Zakonnym,
Oratorium i zespołem rekreacyjno – sportowym oznaczony na rys. planu symbolem..... **9UK, ZS**
o powierzchni 1.41 ha

α/ Na omawianym terenie należy zlokalizować studnię publiczną , głębinową.

β/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).

§ 11

Teren istniejącego pawilonu handlowo usługowego oraz parkingu
oznaczony na rys planu symbolem **10 UH,UI,KS**
o powierzchni 0,21 ha.

α/ Dopuszcza się modernizację i adaptację pawilonu na cele mieszkalne.

β/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).

§ 12

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **12 ZP, 24 ZP**
o łącznej powierzchni 7,64 ha przeznacza się pod zieleni parkową.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Urządzenie terenu w formie bulwaru nadbrzeżnego z głównym ciągiem pieszym, ścieżką rowerową oraz aneksami rekreacyjno – wypoczynkowymi.
 - b/ Zachowanie naturalnej skarpy oraz istniejącego drzewostanu.
 - c/ Ścieżkę rowerową oraz ciąg pieszy należy wykonać w sposób umożliwiający dojazd pojazdom technicznym.
 - d/ Na omawianym terenie należy zlokalizować dwie studnie publiczne, głębinowe.

§ 13

Teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej
oznaczony na rys. planu symbolem **13 UI,MN**
o powierzchni 0,23 ha.

a/ Postuluje się modernizację i adaptację istniejącej zabudowy na usługi stanowiące uzupełnienie funkcji rekreacyjnej bulwaru nadbrzeżnego.

b/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).

§ 14

1. Teren istniejącej i realizowanej zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem.....**14 MN**
o powierzchni 2,20 ha.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy jednorodzinnej.
 - b/ Przy podziale niezabudowanego terenu na działki budowlane, określa się ich minimalną szerokość na: 18m w zabudowie wolnostojącej, 12m w zabudowie bliźniaczej i 6m w zabudowie szeregowej.
 - c/ Wysokość projektowanej zabudowy do II kondygnacji z wysokimi dachami i poddaszem użytkowym.
 - d/ Istniejącą ulicę Jeziorną należy urządzić w formie ciągu pieszo – jezdnego z dopuszczeniem ruchu jedynie pojazdów mieszkańców i wozów technicznych.

§ 15

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**15 MN**
o powierzchni 0,48 ha przeznacza się pod zabudowę jednorodziną, wolnostojącą.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z wysokimi dachami.
 - b/ Minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m.
 - c/ Obsługa komunikacyjna – ulicą 81KP.
 - d/ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną szeregową, o minimalnej szerokości działki budowlanej 6 m.

§ 16

2. Teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem.....**16 MW, UH, UI**
o powierzchni 2,12 ha.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy wielorodzinnej.
 - b/ W parterach budynków od strony ulic postuluje się lokalizację handlu i usług nieuciążliwych.
 - c/ Wysokość projektowanej zabudowy IV - V kondygnacji.

§ 17

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**17 MW, UH, UI**
o powierzchni 1,62 ha przeznacza się pod zabudowę wielorodziną.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV-V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym) z akcentem wysokościowym do IX kondygnacji w narożniku ulic: 71 KP i 73 KP.
 - b/ W parterach budynków od strony ulic postuluje się lokalizację handlu i usług nieuciążliwych.

§ 18

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**18 MW**
o powierzchni 0,97 ha przeznacza się pod zabudowę wielorodziną.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), od strony kwartału 19 MN wysokość zabudowy obniżona do maksymalnie IV kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).
 - b/ Od strony kwartału 19MN należy urządzić pas zieleni rekreacyjnej z ciągiem pieszym i aneksami wypoczynkowymi.
 - c/ Obsługa komunikacyjna – dojazdami podłączonymi do ulic: 73 KP, 83 KP i 85 KP..

d/ Dopuszcza się lokalizację usług podstawowych zlokalizowanych w parterach budynków.

§ 19

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami.....**19 MN, 20 MN, 21 MN**
o łącznej powierzchni 2,25 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową
jednorodziną, wolnostojącą.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym),
z wysokimi dachami.
 - b/ Minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m.
 - c/ Obsługa komunikacyjna – ulicami : 73 KP, 74KP, 82KP, 83 KP, 84KP i 85KP.
 - d/ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną szeregową,
o minimalnej szerokości działki budowlanej 6 m.

§ 20

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem**22 UT, ZS**
o powierzchni 4,36 ha przeznacza się pod usługi turystyczne oraz tereny rekreacyjno
- sportowe.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Teren z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne, infrastrukturę
sportów wodnych, gastronomię oraz urządzenia sportowe np. korty, zespoły boisk.
 - b/ Dopuszcza się zabudowę o charakterze pensjonatowym lub hotelowym.
 - c/ Wysokość zabudowy do II kondygnacji z wysokim dachem i poddaszem
użytkowym.
 - d/ Forma architektoniczna obiektów nawiązująca do architektury regionalnej i
walorów krajobrazowych terenu.
 - e/ Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych związanych
ze sportami wodnymi i rekreacją.

§ 21

Teren realizowanego zespołu szkół z halą sportową i zespołami
parkingów oznaczony na rys planu symbolem**23 UO**
o powierzchni 1,82 ha.

- a/ Wysokość zabudowy do IV kondygnacji.
- β/ Funkcja terenu – usługi oświatowe.

§ 22

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem**25 MN**
o powierzchni 1,35 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową
jednorodziną, wolnostojącą.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym)
z wysokimi dachami .
 - b/ Minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m.
 - c/ Obsługa komunikacyjna – ulicami : 71 KP, 74KP, 87KP i 88KP.
 - d/ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną szeregową
o minimalnej szerokości działki budowlanej 6 m.

§ 23

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem**26 UT, UI**
o powierzchni 0,56 ha przeznacza się pod usługi turystyczne,
gastronomiczne i handel stanowiące uzupełnienie funkcji rekreacyjno – sportowych
bulwaru nadbrzeżnego.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym)
z wysokimi dachami.
 - b/ Dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej.

c/ Postuluje się lokalizację urządzeń rekreacyjno – sportowych związanych z bulwarem nadbrzeżnym i głównym ciągiem pieszym osiedla.

§ 24

1. Tereny ozn. na rys. planu symbolami**27ZP, 40ZP, 44ZP, 47ZP, 54ZP, 58 ZP, 65 ZP** o łącznej powierzchni 1,71 ha przeznacza się pod zieleni parkową.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Urządzenie terenu w formie pasaży zieleni z głównym ciągiem pieszym, ścieżką rowerową oraz aneksami rekreacyjno – wypoczynkowymi.
 - b/ Zapewnienie dostępności publicznej poprzez zakaz budowy ogrodzeń.
 - c/ Wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów
 - d/ Ścieżkę rowerową oraz ciąg pieszy należy wykonać w sposób umożliwiający dojazd pojazdom technicznym.

§ 25

1. Tereny oznaczone na rys. planu symbolami.....**28 MN, 29 MN, 30MN, 31MN, 32MN** o łącznej powierzchni 4,68 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z wysokimi dachami.
 - b/ Minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m.
 - c/ Obsługa komunikacyjna – ulicami : 89 KP, 90KP ,91KP, 95KW, 96KW, 97KW.
 - d/ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą o minimalnej szerokości działki budowlanej 12 m.

§ 26

- Tereny oznaczone na rys. planu symbolami.....**33ZI,KS; 34ZI,KS; 36ZI,KS** o łącznej powierzchni 1.08 ha przeznacza się pod zieleni izolacyjną średnią i wysoką oraz parkingi.
- a/ Dopuszcza się lokalizację stacji paliw w kwartale 36 ZI, KS.
 - b/ Obsługa komunikacyjna – ulicą 70 KP.

§ 27

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem**35 MN,UR,UH,UI** o powierzchni 2,90 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą z usługami rzemieślniczymi i handlowymi.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z wysokimi dachami.
 - b/ Uciążliwość lokalizowanych usług nie może wykraczać poza granice działki.
 - c/ Minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m.
 - d/ Zalecana szerokość działek zabudowy mieszkaniowej z usługami 30÷35m.
 - e/ Zalecana powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej z usługami 1200m².
 - f/ Obsługa komunikacyjna – ulicami: 70KP, 98KW, 99KW.

§ 28

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**37MN,UH,UI** o powierzchni 2,28 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z wysokimi dachami.
 - b/ Minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m.
 - c/ Zaleca się lokalizację usług podstawowych i handlu w parterach budynków od strony ulicy 71KP.
 - d/ Obsługa komunikacyjna – ulicami : 70KP, 71KP i 75KP.

- e/ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną szeregową o minimalnej szerokości działki budowlanej 6 m.
- f/ Zabudowa istniejąca do modernizacji.

§ 29

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem**38MW,UH,UI** o powierzchni 1,05 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy do IV kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym)
 - b/ Zaleca się lokalizację usług podstawowych i handlu w parterach budynków od strony ulicy 71KP.
 - c/ Obsługa komunikacyjna – ulicami: 71KP i 75KP.
 - d/ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą o minimalnej szerokości działki budowlanej 18m lub szeregową o minimalnej szerokości działki budowlanej 6 m.

§ 30

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **39 UO** o powierzchni 1,60 ha przeznacza się pod usługi oświatowe z terenami rekreacyjno – sportowymi.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji z wysokim dachem .
 - b/ W rozwiązaniach architektonicznych budynków należy nawiązać do form regionalnych i zapewnić atrakcyjny wystrój elewacji.
 - c/ Postuluje się lokalizację urządzeń rekreacyjno – sportowych związanych z głównym ciągiem pieszym osiedla.
 - d/ Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych związanych ze sportem i rekreacją.
 - e/ Na omawianym terenie należy zlokalizować studnię publiczną , głębinową.

§ 31

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **41 UK** o powierzchni 0,78 ha przeznacza się pod Kościół Rzymskokatolicki i dom parafialny.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ W rozwiązaniach architektonicznych budynków należy nawiązać do form regionalnych i zapewnić atrakcyjny wystrój elewacji.
 - b/ W obrębie działki należy zlokalizować parking dla samochodów osobowych.
 - c/ Dom parafialny o wysokości do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).

§ 32

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **42 KS,UH,UI** o powierzchni 2.15 ha przeznacza się pod parkingo-garaże wielopoziomowe, zespoły handlowo - usługowe i parkingi.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy – do IV kondygnacji.
 - b/ W rozwiązaniach architektonicznych budynków należy zapewnić atrakcyjny wystrój elewacji.
 - c/ Nakazuje się realizację pasów zieleni izolacyjnej: średniej od strony ulicy 69 KP oraz średniej i wysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej.
 - d/ Obsługa komunikacyjna – dojazdami podłączonymi do ulicy 75 KP.

e/ Po zrealizowaniu w całości ulicy 71KP postuluje się likwidację istniejącego w południowo – zachodniej części terenu włączenia ulicy 74 KP do ulicy 70 KP i adaptację odcinka ulicy 74 KP na zespół parkingów.

§ 33

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**43 MW**
o powierzchni 2.61ha przeznacza się pod zabudowę wielorodzinną.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV-V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym).
 - b/ Obsługa komunikacyjna – dojazdami podłączonymi do ulic: 74 KP i 86 KP.
 - c/ Dopuszcza się lokalizację usług podstawowych zlokalizowanych w parterach budynków.

§ 34

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**45 MW,UO**
o powierzchni 0.65 ha przeznacza się pod zabudowę wielorodzinną.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w południowo zachodniej części terenu dopuszcza się lokalizację przedszkola.
 - b/ Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV-V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym)
 - c/ Obsługa komunikacyjna – dojazdami podłączonymi do ulic: 74 KP, 75 KP i 86 KP.
 - d/ Dopuszcza się lokalizację usług podstawowych zlokalizowanych w parterach budynków.

§ 35

1. Tereny oznaczone na rys. planu symbolami.....**46 MW,UH,UI; 48 MW,UH,UI; 53 MW,UH,UI; 55 MW,UH,UI;**
o łącznej powierzchni 4.67 ha przeznacza się pod zabudowę wielorodzinną z bogatym programem usługowym.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od IV do IX kondygnacji /dominanty o wysokości IX kondygnacji/.
 - b/ Partery budynków oraz części wysunięte poza obrys zasadniczego budynku przeznacza się pod lokalizację handlu i usług nieuciążliwych.
 - c/ Na terenie oznaczonym symbolem 48 MW, UH, UI przewidziana jest lokalizacja posterunku policji.
 - d/ W rozwiązaniach architektonicznych projektowanej zabudowy należy zapewnić interesującą formę budynków i atrakcyjny wystrój elewacji.
 - e/ Wystrój architektoniczny budynków oznaczonych na rysunku jako dominanty wysokościowe należy kształtować w nawiązaniu do już istniejących i realizowanych w kwartałach oznaczonych symbolami 16 MW, UH, UI i 17 MW, UH, UI.

§ 36

1. Tereny ozn. na rys. planu symbolami **49 UH,UI,KS; 52 UH,UI,KS**
o łącznej powierzchni 2.40 ha przeznacza się pod zespoły handlowo usługowe i parkingi
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy – do III kondygnacji .

- b/ W rozwiązaniach architektonicznych budynków należy zastosować atrakcyjne formy i wystrój elewacji.
- c/ Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe – min. 25m.p. na 1000m² pow. użytkowej.
- d/ nakazuje się realizację pasów zieleni izolacyjnej: średniej od strony ulicy 69 KP oraz średniej i wysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej.
- e/ Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza strefą uciążliwości ulic i linii elektroenergetycznych (14,5 m od osi skrajnego przewodu)
- f/ Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wymaga zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej.

§ 37

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **50 UH,UI,KS** o łącznej powierzchni 1.02 ha przeznacza się pod zespoły handlowo usługowe i parkingi
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy – do II kondygnacji .
 - b/ W rozwiązaniach architektonicznych budynków należy zastosować atrakcyjne formy i wystrój elewacji.
 - c/ Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe – min. 25m.p. na 1000m² pow. użytkowej.

§ 38

Teren istniejącego lasu, spełniającego rolę zieleni izolacyjnej oznaczony na rys planu symbolem**51 ZI** o powierzchni 0.36 ha.
Zasady zagospodarowania regulują odrębne przepisy .

§ 39

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem.....**56 ZP** o powierzchni 0.21 ha przeznacza się pod zieleń parkową.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Teren centralnego placu osiedla, projektowany w formie rynku otoczony zabudową o atrakcyjnym wystroju zewnętrznym, realizowaną w kwartałach 16 MW,UH; 17 MW,UH; 46 MW,UH i 55 MW,UH,UI.
 - b/ Teren urządzony jako zieleń parkowa z nasadzeniami roślin ozdobnych i elementami małej architektury.

§ 40

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami.....**57 MW, 59MW** o łącznej powierzchni 0.94 ha przeznacza się pod zabudowę wielorodzinną.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV-V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym)
 - b/ Obsługa komunikacyjna – dojazdami podłączonymi do ulicy 80 KP.
 - c/ Dopuszcza się lokalizację usług podstawowych zlokalizowanych w parterach budynków.

§ 41

1. Teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem.....**60 MN** o łącznej powierzchni 0.63 ha.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a/ Przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy jednorodzinnej.
- b/ Przy podziale niezabudowanego terenu na działki budowlane, określa się ich minimalną szerokość na: 18m w zabudowie wolnostojącej, 12m w zabudowie bliźniaczej i 6m w zabudowie szeregowej.
- c/ Wysokość projektowanej zabudowy do III kondygnacji z wysokimi dachami i poddaszem użytkowym.
- d/ Istniejącą ulicę Jeziorną należy urządzić w formie ciągu pieszo – jezdnego z dopuszczeniem ruchu jedynie pojazdów mieszkańców i wozów technicznych.
- e/ dopuszcza się realizację zabudowy usługowo-handlowej od strony ulicy 71 KP.

§ 42

1. Tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami.....**61 MN, 62MN, 63 MN**
o łącznej powierzchni 2.07 ha .
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a/ Dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy jednorodzinnej.
Przy podziale niezabudowanego terenu na działki budowlane, określa się ich minimalną szerokość na: 18m w zabudowie wolnostojącej, 12m w zabudowie bliźniaczej i 6m w zabudowie szeregowej.
 - b/ Wysokość projektowanej zabudowy do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym) z wysokimi dachami.
 - c/ Istniejącą ulicę Jeziorną należy urządzić w formie ciągu pieszo – jezdnego z dopuszczeniem ruchu jedynie pojazdów mieszkańców i wozów technicznych.

§ 43

- Teren istniejącego przedszkola adaptowanego na szkołę podstawową oznaczony na rys planu symbolem**64 UO**
o powierzchni 0.50 ha.
- a/ Funkcja terenu – usługi oświatowe.
 - b/ Wysokość zabudowy do III kondygnacji.
 - c/ Na omawianym terenie należy zlokalizować studnię publiczną, głębinową.

§ 44

- Tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej oznaczone na rys. planu symbolami.....**66 MW, 67MW**
o łącznej powierzchni 2.92 ha.
- a/ Wysokość zabudowy – V kondygnacji.
 - b/ Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków od strony ulic.

§ 45

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem**68 KS,UH,UI**
o powierzchni 1.12 ha przeznaczona się pod parkingi jedno lub dwupoziomowe, oraz zespoły handlowe i usługi.
2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 1. Wysokość zabudowy – do III kondygnacji.
 2. W rozwiązaniach architektonicznych budynków należy zapewnić atrakcyjny wystrój elewacji.
 3. Nakazuje się realizację pasów zieleni izolacyjnej: średniej od strony ulicy 69 KP oraz średniej i wysokiej od strony zabudowy mieszkaniowej.

§ 46

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ulicami istniejącymi i projektowanymi oraz dojazdami wewnętrznymi:

1. Istniejąca ulica Grajewska w ciągu drogi krajowej nr 65 , przeznaczona do modernizacji oznaczona symbolem..... **69 KP**
parametry ulicy po modernizacji:

- Klasa: G 2/2
- Szerokość jezdni min. 2 x 7,0m z pasem rozdzielającym.
- Szerokość w liniach rozgraniczających 40÷45m z lokalnym zwężeniem do 25m w rejonie istniejącej zabudowy.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

2. Istniejąca ulica Baranki przeznaczona do modernizacji oznaczona symbolem..... **70 KP**
parametry ulicy po modernizacji:

- Klasa: Z 1/2
- Szerokość jezdni min. 7,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 35m z lokalnym zwężeniem do 22m w rejonie istniejącej zabudowy.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

3. Częściowo zrealizowana ulica Jana Pawła II stanowiąca główny szkielet komunikacyjny osiedla oznaczona symbolem..... **71 KP** parametry ulicy :

- Klasa: L 1/2
- Szerokość jezdni min. 7,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 35m i 25m .
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m od krawężnika jezdni.

4. Ulice lokalne oznaczone.....**72KP, 73KP, 74KP, 75KP**

parametry ulicy :

- Klasa: L 1/2
- Szerokość jezdni min. 6,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 25m
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m od krawężnika jezdni.

5. Istniejące ulice lokalne oznaczone.....**76KP, 77KP, 78KP, 79KP**

parametry ulicy :

- Klasa: L 1/2
- Szerokość jezdni min. 6,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 25m , 20m, 15m
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m i 8m od krawężnika jezdni.

6. Ulice dojazdowe oznaczone **80KP, 81KP, 82KP, 85KP, 87KP, 86KP**

- Klasa: D 1/2
- Szerokość jezdni min. 5,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 20m, 15m
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m i 8m od krawężnika jezdni

7. Ulice dojazdowe oznaczone **83KP, 84KP, 88KP, 89KP, 90KP, 91KP**

- Klasa: D 1/2
- Szerokość jezdni min. 5,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 15m, 10m
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m i 8m od krawężnika jezdni

8. Dojazdy wewnętrzne oznaczone**92KW, 94KW, 95KW, 96KW, 97KW, 98KW, 99KW**

- Szerokość jezdni 5,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 15m, 10m
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m i 8m od krawężnika jezdni

9. Istniejąca ulica Robotnicza
oznaczona**93KW**

- Szerokość jezdni 5,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 8m, 12m

§ 47

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną, określone dodatkowo w ideogramie wykonanym na kopii planu.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez rozbudowę sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia zgodnie z obowiązującą ustawą „Prawo energetyczne”.
 - a) ze względu na występowanie szkodliwego promieniowania należy zachować odległości pomiędzy liniami elektroenergetycznymi, a projektowanymi budynkami zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
 - b) w czasie prac budowlanych należy zachować wymagane obowiązującymi przepisami odległości stref działania maszyn i urządzeń od linii napowietrznych,
 - c) sposób zagospodarowania terenów w pobliżu linii elektroenergetycznych podlega uzgodnieniu z ZEB S.A.
2. Tereny istniejących stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu**100TT, 101TT, 102TT, 103TT, 104TT, 105TT, 106TT, 127TT, 135TT, 136TT**
3. Tereny projektowanych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu**107TT, 108TT, 109TT, 110TT, 111TT, 112TT, 113TT, 114TT, 115TT, 116TT, 117TT, 118TT, 119TT, 120TT, 121TT, 122TT, 123TT, 124TT, 125TT, 126TT, 128TT, 129TT, 130TT, 131TT, 132TT, 133TT, 134TT**
4. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej sieci komunalnej.
5. Kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do komunalnej kanalizacji sanitarnej. Zabrania się budowania zbiorników do przetrzymywania ścieków.
6. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych poprzez kolektory deszczowe do Jeziora Ełckiego – w sposób zapewniający spełnienie warunków art. 39 ustęp 2 pkt. c i art. 39 ustęp 4 prawa wodnego oraz przepisów wykonawczych prawa wodnego.
7. Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowniczej.
8. Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłej. Dopuszcza się indywidualne, ekologiczne formy ogrzewania.
9. Telefonizacja – przewiduje się rozbudowę sieci przez ułożenie nowych przewodów zgodnie z potrzebami.
10. Należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanej zabudowy oraz urządzeń technicznych od istniejącego i projektowanego uzbrojenia.
11. Istniejące i projektowane przewody powinny posiadać wymagane przykrycie zabezpieczające przed przemarzaniem i uszkodzeniami mechanicznymi.

§ 48

1. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:
 - a/ na terenie objętym planem przewiduje się lokalizację czterech studni publicznych o wydajności min. 0,50 m³ na dobę
 - b/ oświetlenie uliczne przystosować do centralnego wygaszania,
 - c/ sieć wodociągową w ulicach wyposażać w hydranty co 100 metrów.

§ 49

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 50

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Nr XLVII/350/98 Rady Miasta Ełku z dnia 2 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Jeziorna” w Ełku.

§ 51

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełk.

§ 52

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