

**UCHWAŁA NR V.34.2011
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 22 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI”
w Elku zwanej „ELK-KAJKI II”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i uchwały Nr XXVIII/277/08 Rady Miasta Elku z dnia 28 października 2008r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla KAJKI w Elku zwanej „Elk – KAJKI II” oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Elku, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienionego Uchwałą Nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku oraz uchwałą nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 r., Rada Miasta Elku uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki”, zwaną dalej planem.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXVIII/277/08 Rady Miasta Elku z dnia 28 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI w Elku.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – jest to linia wyznaczona na rysunku planu wzdłuż której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku z możliwością cofnięcia budynku w głąb działki;
- 2) linia zabudowy obowiązująca – jest to linia jak wyżej lecz bez możliwości cofnięcia budynku w głąb działki. Linię tę mogą przekraczać: wykusze, nadwieszenia, balkony, daszki nad wejściem itp. powyżej poziomu parteru lecz nie więcej niż 1,30 m;
- 3) linia podziału wewnętrznego – linia, według której należy dokonywać podziału gruntów, z dokładnością $\pm 10,0$ m; tereny, na których obowiązuje linia podziału wewnętrznego można zagospodarowywać bez wykonywania tego podziału;
- 4) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
- 5) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce lub nadbudowie zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) teren adaptowany – oznacza teren utrzymany w dotychczasowym użytkowaniu;
- 7) usługi osiedlowe – są to usługi o nieuciążliwym charakterze takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej socjalnej i społecznej, bankowość itp.;

- 8) szyld – za szyld uważa się jedno lub dwustronny płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, bądź informacje o rodzaju prowadzonej działalności;
- 9) reklama – za reklamę uważa się płaski znak lub przestrzenną instalację związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie będącą szyldem;
- 10) kierunek kalenicy – należy rozumieć położenie głównej kalenicy bryły budynku;
- 11) obiekty towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia obsługi technicznej związanej z obiektami budowlanymi oraz urządzenia małej architektury;
- 12) dachy symetryczne – są to dachy których główne połacie mają ten sam spadek;
- 13) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć zespół budynków wielorodzinnych wraz z przeznaczoną dla potrzeb mieszkańców zielenią urządzoną, placami zabaw, obiektami towarzyszącymi i miejscami postojowymi dla samochodów;
- 14) kąt nachylenia dachu – jest to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.

2. Dla pojęć i określeń użytych w ustaleniach planu a nie zdefiniowanych powyżej mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych;
4. **U** - teren usług osiedlowych;
5. **UO** - tereny usług oświaty i wychowania;
6. **UKM** - teren zabudowy sakralnej;
7. **ZD** - tereny ogrodów działkowych;
8. **ZP** - tereny zieleni parkowej;
9. **KS** - tereny parkingów;
10. **EE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych;
11. **Kp** - tereny przepompowni ścieków;
12. **KGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
13. **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
14. **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
15. **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

§ 4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

1. Granica terenu objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
4. Linie podziału wewnętrznego.
5. Skala rysunku.
6. Oznaczenia przeznaczenia terenów składające się z liczb, liter, które określają:
 - 1) kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenia cyfrowe;
 - 2) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w §3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Dopuszcza się ogrodzenia terenów od strony ulic do wysokości 1,40 m z materiałów tradycyjnych jak: metal, kamień, drewno, ceramika budowlana.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

5. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:

- 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się instalowanie na budynkach tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 3,0 m², z informacją o siedzibie firmy, oddziałów lub ich części. Konstrukcja szyldu nie może wystawać dalej niż 0,12 m od lica budynku; w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku, zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość nie większą niż 1,30 m;
- 3) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą emitować światła i nie będą wykraczać poza ich obrys;
- 4) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących światło pulsacyjne;
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni.

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji placów zabaw na terenach oznaczonych symbolami MW i MWU:

- 1) place zabaw należy lokalizować w sąsiedztwie budynków, w odległości nie większej niż 20m.
- 2) każdy budynek powinien posiadać w swoim sąsiedztwie plac zabaw.
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego placu zabaw na potrzeby dwóch budynków, pod warunkiem zapewnienia odległości określonej w §5 ust. 6 pkt 1 oraz zapewnienia dostępności do placu z każdego budynku, bez potrzeby przekraczania wewnętrznych ciągów komunikacji kołowej.
- 4) plac zabaw nie może być mniejszy niż 300 m².

§ 6. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW, MWU, jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UO, jak dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZD, jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych;

2. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na terenie objętym opracowaniem nie występują udokumentowane obiekty o wartości historyczno kulturowej.

2. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu, istnieje obowiązek (na podstawie art. 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku. W miejscu odkrycia stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić przed inwestycyjne badania sondażowo – rozpoznawcze.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w pasach drogowych oraz na ogrodzeniach od strony dróg (ulic) publicznych. Pozostałe zasady dotyczące reklam, jak w § 5 niniejszej uchwały.

2. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:

1. Ulice 11 Listopada i M. Kajki znajdują się w ciągach dróg krajowych nr 16 i 65. Po realizacji obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KGP na kierunku Olsztyn – Gołdap – Olecko w/w drogi będą pełniły funkcje dróg zbiorczych lub lokalnych.

2. Do czasu realizacji obwodnicy obsługa komunikacyjna osiedla będzie się odbywała poprzez ul. J. Tuwima oraz z Szosy Obwodowej 02KDL. Droga dojazdowa 05KDD nie będzie miała bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 16 (ul. 11 Listopada).

3. Szosa Obwodowa nie będzie miała bezpośredniego połączenia do ulicy Kajki. Zostanie jedynie wydzielony dojazd z pasa drogowego ulicy Kajki do ogródków działkowych oznaczonych symbolem 21ZD oraz poprzez wiadukt pod ulicą Kajki do ogródków (po drugiej stronie w/w ulicy). Na Szosę Obwodową składają się dwa tereny: 02KDL, 010KDD.

4. Dopuszcza się lokalizację parkingów w pasach drogowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) sieć wodociągową lokalizować w pasach drogowych lub na terenach zieleni.

2. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) wody opadowe z dachów, terenów dróg i powierzchni utwardzonych odprowadzić docelowo do kanalizacji deszczowej;

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków z terenów zabudowy, siecią kanalizacji sanitarnej, do oczyszczalni ścieków;
- 2) sieć kanalizacyjną lokalizować w pasach drogowych lub na terenach zieleni.

4. W zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowych;
- 2) teren pod sieć elektroenergetyczną rezerwuje się w pasach drogowych.

5. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej lub lokalnych kotłowni;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej;
- 2) sieć gazową lokalizować w pasach drogowych lub na terenach zieleni.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem w pasach drogowych.

8. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek, z możliwością ich segregacji i wywożenia na składowisko odpadów lub do zakładu utylizacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową bez prawa rozbudowy. Zakaz nie dotyczy zmiany ukształtowania dachu i przebudowy;
- 2) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenów;
- 2) powierzchnia placów zabaw nie może być mniejsza niż 300 m² dla każdego terenu;
- 3) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, łącznie z miejscami w budynkach, w ilości:

a) dla lokali mieszkalnych: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna dla terenu 1MW z dróg 05KDD i 06KDD oraz dla terenu 2MW z dróg 06KDD, 02KDL i 013KDW.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 3MWU, 4MWU:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z zakazem rozbudowy, zakaz nie dotyczy zmiany ukształtowania dachu i przebudowy;
- 2) zakazuje się wznoszenia wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenów;

2) powierzchnia placów zabaw nie może być mniejsza niż 300 m² dla każdego terenu;

3) miejsca postojowe zapewnić na terenie kwartałów w ilości:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna dla terenu 3MWU z drogi 012KDW oraz dla terenu 4MWU z drogi 04KDD.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 5MWU, 6MWU, 7MWU:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie oznaczonym symbolami 5MWU, 6MWU;

2) dla nowej zabudowy ustala się parametry:

a) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35° do 45° z poddaszem użytkowym, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni,

b) dopuszcza się:

- dachy mansardowe,
- dachy o spadku 15° do 25°,
- dachy płaskie,

c) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy dachach ze spadkiem 35° do 45° i mansardowych piątą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;

3) usługi lokalizować w parterach budynków mieszkalnych bez dostępu z klatek schodowych obsługujących część mieszkalną;

4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni terenów;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni terenów;

3) powierzchnia placów zabaw nie może być mniejsza niż 300 m² dla każdego terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

5) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna:

a) dla terenu 5MWU z dróg 09KDD i 03KDL; dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi wewnętrznej 07KDW, na warunkach właściciela drogi,

b) dla terenu 6MWU z dróg 03KDL i 05KDD,

c) dla terenu 7MWU z dróg 09KDD i 05KDD.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 8MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla nowej zabudowy ustala się parametry:

a) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35° do 45° z poddaszem użytkowym, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni,

b) dopuszcza się:

- dachy mansardowe,
- dachy o spadku 15° do 25°,
- dachy płaskie,

c) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy dachach ze spadkiem 35° do 45° i mansardowych piątą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia placu zabaw nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, w tym 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych;
4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.
 5. Dostępność komunikacyjna z drogi 013KDW i 05KDD.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 9MW,

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35° do 45° z poddaszem użytkowym, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni,
 - b) dopuszcza się:
 - dachy mansardowe,
 - dachy o spadku 15° do 25°,
 - dachy płaskie,
 - c) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy dachach ze spadkiem 35° do 45° i mansardowych piątą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie obowiązuje linia podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 5) postulowane usytuowanie budynków oraz przebieg dróg wewnętrznych jak na rysunku planu;
 - 6) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, w tym 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych. Postulowane usytuowanie miejsc postojowych jak na rysunku planu.
4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.
5. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych 05KDD i 09KDD oraz drogi wewnętrznej 011KDW.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 10MW,

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) dla nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35° do 45° z poddaszem użytkowym, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni,
 - b) dopuszcza się:
 - dachy mansardowe,
 - dachy o spadku 15° do 25°,

- dachy płaskie,

c) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy dachach ze spadkiem 35° do 45° i mansardowych piątą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie obowiązuje linia podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;

2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

5) postulowane usytuowanie budynków oraz przebieg dróg wewnętrznych jak na rysunku planu;

6) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w tym 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych.

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały .

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej 04KDD; dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi wewnętrznej 07KDW, na warunkach właściciela drogi.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 11MWU

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla nowej zabudowy ustala się parametry:

a) dachy wielospadowe o nachyleniu połąci 35° do 45° z poddaszem użytkowym, kryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni,

b) dopuszcza się:

- dachy mansardowe,

- dachy o spadku 15° do 25°,

- dachy płaskie,

c) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy dachach ze spadkiem 35° do 45° i mansardowych piątą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;

3) usługi lokalizować w parterze budynku mieszkalnego bez dostępu z klatek schodowych obsługujących część mieszkalną;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

4) postulowane usytuowanie zabudowy jak na rysunku planu;

5) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości:

a) dla lokali mieszkalnych: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal,

b) dla lokali usługowych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna z dróg 012KDW i 03KDL (ulica Juliana Tuwima).

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową;

2) dla zabudowy adaptowanej i nowej ustala się parametry:

a) wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze;

b) dachy dwuspadowe, symetryczne o spadku od 35° do 45° usytuowane główną kalenicą równoległe do ulicy M. Kajki,

c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni;

3) budynki mieszkalne znajdujące się w strefie przekroczenia norm hałasu należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;

4) zakazuje się wznoszenia nowych budynków garażowych i gospodarczych;

5) budynki lub ich części znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy nie mogą podlegać rozbudowie. W przypadku nadbudowy dopuszcza się jej wykonanie w istniejącym obrysie budynku;

3. Zasady zagospodarowania terenów:

1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

4) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna dla terenu 12MN z drogi 03KDL (ul. J. Tuwima) a dla terenu 13MN z ul. M. Kajki.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 14U

1. Przeznaczenie – teren usług osiedlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze;

2) dachy mansardowe lub dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35° do 45°, kryte dachówką naturalną bądź blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni;

3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie obowiązują linie podziału wewnętrznego jak na rysunku planu;

2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

5) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal.

4. W projekcie zagospodarowania terenu zaleca się przewidzieć przejście piesze łączące drogę 04KDD z ulicą M.Kajki.

5. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

6. Dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej 04KDD.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 15UKM

1. Przeznaczenie – teren zabudowy sakralnej (kościół z domem parafialnym).

2. Zasady kształtowania zabudowy domu parafialnego:

- 1) wysokość domu parafialnego do trzech kondygnacji w tym użytkowe poddasze;
- 2) dach mansardowy lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni.

3. Zasady kształtowania zabudowy kościoła:

- 1) wysokość i geometria dachu – dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości niezbędnej do pełnienia funkcji;

5. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały .

6. Dostępność komunikacyjna z drogi 05KDD i terenu parkingu 26KS;

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 16UO

1. Przeznaczenie – teren usług oświaty i wychowania.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
- 2) dach mansardowy lub dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 5) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości niezbędnej dla tego typu usługi, lecz nie mniej niż 20 miejsc postojowych.

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej 03KDL (ulicy J. Tuwima).

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 17KS

1. Przeznaczenie – teren parkingu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 2) zieleni biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki;
- 3) dostępność terenu z ul. Adama Asnyka.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 18U

1. Przeznaczenie – teren usług osiedlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 10,0 m

2) dach mansardowy lub dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach ceglastej czerwieni;

3) dopuszcza się dach płaski.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

4) miejsca postojowe zapewnić, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.

4. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

5. Dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej 02KDL (Szosa Obwodowa).

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 19ZD, 20ZD, 21ZD

1. Przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 19ZD dopuszcza się zieleń parkową.

4. Dostępność komunikacyjna do terenu 21ZD z Szosy Obwodowej poprzez projektowany poza obszarem planu przepust pod ulicą Kajki.

5. Dostępność komunikacyjna do terenu 20ZD z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 02KDL.

6. Dostępność komunikacyjna do terenu 19ZD z ulicy 11 Listopada.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 22ZP, 23ZP, 24ZP

1. Przeznaczenie – tereny zieleni parkowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) w projektach zagospodarowania terenów należy przewidzieć: obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, rekreacyjne ciągi piesze, oczka wodne, zieleń urządzoną.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 25KS, 26KS, 27KS

1. Przeznaczenie – tereny parkingów.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) na terenie oznaczonym symbolem 25KS dopuszcza się parking wielopoziomowy;

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji w tym jedna podziemna, dach płaski;

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

2) zieleń biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki;

4. Dostępność komunikacyjna dla terenu oznaczonego symbolem 26KS z drogi 05KDD oraz drogi 03KDL, dla terenu oznaczonego symbolem 25KS z drogi lokalnej 02KDL (Szosa Obwodowa) i dla terenu oznaczonego symbolem 27KS z drogi 012KDW.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 27KS dopuszcza się zmianę części miejsc postojowych na zjazdy do garaży na terenie 3MWU oraz dojazd do miejsc postojowych na terenie 11MWU

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 28EE, 29EE, 30EE, 31EE

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń elektroenergetycznych (trafostacje).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę;
- 2) wyznacza się miejsca pod proponowane nowe lokalizacje.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 32Kp, 33Kp

1. Przeznaczenie – tereny przepompowni ścieków.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 01KGP

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Teren stanowi rezerwę terenu pod nowy przebieg dróg krajowych nr 16 i 65 wraz z węzłem drogowym.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna szerokość jezdni 7,0 m.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 02KDL

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej (Szosa Obwodowa).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się modernizację z dostosowaniem do wymaganych parametrów technicznych:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;
 - 2) w pasie drogowym przewidzieć jednostronny chodnik wraz z ścieżką rowerową;

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 03KDL

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej (ul. J. Tuwima).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się parametry techniczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;
 - 2) dopuszcza się parkingi wzdłuż drogi w uzgodnieniu z zarządcą drogi:
 - a) jednostronne przy szerokości pasa drogowego 20,0 m,
 - b) dwustronne przy szerokości pasa drogowego 25,0 m.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 04KDD, 05KDD, 06KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD

1. Przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się parametry techniczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni 6,0 m,
 - c) obustronne chodniki;
 - d) w zagospodarowaniu drogi 04KDD należy przewidzieć plac nawrotowy o wymiarach 20,0x20,0 m;
 - 2) dopuszcza się parkingi przy szerokości pasa drogowego 20,0 m w uzgodnieniu z zarządcą dróg;
 - 3) droga oznaczona symbolem 010KDD nie ma podłączenia do ulicy Kajki (patrz §9 ul. Juliana Tuwima)

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 07KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się parametry techniczne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- b) minimalna szerokość jezdni 6,0 m,
- c) obustronne chodniki,

2) w pasie drogowym drogi 012KDW dopuszcza się zamiennie miejsca postojowe lub zjazdy do garażu na sąsiednich działkach w uzgodnieniu z właścicielem drogi.

3) Droga 07KDW może służyć obsłudze terenów 10MW i 5MWU lub wyłącznie jednemu z nich.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 34. Wysokość stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową dla całego obszaru opracowania w wysokości 30%.

§ 35. W granicach opracowania planu inwestycją należącą do zadań własnych gminy są drogi publiczne klasy lokalnej 02KDL i 03KDL oraz drogi publiczne klasy dojazdowej 04KDD, 05KDD, 06KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD.

§ 36. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku uchwalony uchwałą nr XLV/318/98 Rady Miasta Ełku z dnia 27 marca 1998 r ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 27 poz. 152 z dnia 7 maja 1998 r. na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 37. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 38. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Stefan Węglowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V.34.2011

Rady Miasta Ełku

z dnia 22 lutego 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V.34.2011
Rady Miasta Ełku
z dnia 22 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miasta Ełku, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w Ełku zwanej „EŁK-KAJKI II” rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w Ełku zwanej „EŁK-KAJKI II” oraz w obowiązkowym terminie na składanie uwag tj. do dnia 14.02.2011 roku, nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy rozstrzyga się następująco:

Do przewidzianych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w Ełku zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, należą prace związane ze zmianą parametrów i realizacją dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 02KDL, 04KDD, 09KDD, 010KDD.

Inwestycje te realizowane przez gminę, w okresie dziesięciu lat od wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w Ełku zwanej „Ełk - KAJKI II”, będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu Miasta;
- b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
- c) środki innych instytucji i i programów krajowych i międzynarodowych;
- d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miasta wyrazi zgodę na taką formę finansowania.

Pośrednim źródłem finansowania lub refinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:

- a) opłaty pobierane przez Gminę od właścicieli nieruchomości na podstawie § 34 niniejszej uchwały;
- b) opłaty adiacenckie wnoszone przez właścicieli nieruchomości po stworzeniu przez gminę warunków do korzystania z dróg z ich wyposażeniem.

Realizacja nadmienionych inwestycji może ulec zmianie w zależności od możliwości finansowych Miasta Ełku.