

**UCHWAŁA NR XIX.167.2012
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

w sprawie zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), Rada Miasta Ełku uchwała co następuje :

**Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXII/568/10 Rady Miasta Ełku z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przystąpienia do zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II” oraz po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienioną uchwałami : Nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku, uchwała się zmianę w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II” o powierzchni 0,99 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planów w skali 1 : 1000.

2. Przedmiotem zmiany planów są tereny : zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - oznaczony symbolem 1.MW/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - oznaczony symbolem 2.MN/U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczony symbolem 3.MW,U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - oznaczony symbolem 4.MW-U, drogi publicznej - oznaczony symbolem 5.KD-D, drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem 6.KD-W.

3. Integralną częścią uchwały są :

- 1) rysunek zmiany planów – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planów - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

4. Na rysunku zmiany planów ustalono następujące elementy :

- 1) granicę obszaru objętego zmianą planów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 5) granice działek budowlanych niepokrywające się z liniami rozgraniczającymi;
- 6) odcinki granic działek budowlanych, przy których należy lokalizować budynki;
- 7) część terenu drogi publicznej, dla której dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu wielostanowiskowego;
- 8) ogólnodostępne przejście i przejazd;
- 9) budynek objęty ochroną konserwatorską na mocy zmiany planów.

5. Oznaczenia cyfrowe w symbolach terenów oraz numery działek budowlanych mają charakter porządkowy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być umieszczona ściana budynku lub co najmniej 80% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak : balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona ściana budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy elementy, o których mowa w pkt 1 o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
- 3) istniejących powierzchniach usług, budynkach itd. – należy przez to rozumieć stan ukształtowania przestrzeni przed wejściem w życie zmiany planów;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć znak zawierający informację o nazwie przedsiębiorcy i miejscu prowadzenia działalności umieszczony na elewacji budynku, w którym działalność ta jest prowadzona.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia zmiany planów.

Rozdział II.

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI DLA WSZYSTKICH TERENÓW

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się wyposażenie terenów w obiekty małej architektury i inne obiekty budowlane uzupełniające lub wzbogacające ich przeznaczenie.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz wywożenia odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Mieście Elku;
- 3) zagospodarowanie innych odpadów niż wymienione w pkt 2 zgodnie z ustawą o odpadach.

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Elk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku oraz w przypadku budynku położonego przy ulicy Armii Krajowej 20, oznaczonego na rysunku zmiany planów, wpisanego do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30 marca 1990 roku - chronionych na mocy przepisów szczególnych, obowiązuje :

a) konieczność uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na :

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- prowadzenie badań konserwatorskich,
- prowadzenie badań architektonicznych,
- dokonywanie podziału,
- zmianę przeznaczenia lub sposobu użytkowania,
- umieszczanie urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,

b) wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku, w przypadku zagospodarowania zabytku na cele użytkowe :

- dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości,

- uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,

- uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości,

2) na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Elk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, z uwzględnieniem pkt 1, obowiązuje :

a) zachowanie i odtworzenie historycznego układu zabudowy i wnętrz urbanistycznych wraz z utrzymaniem linii zabudowy tworzącymi pierzeje przyuliczne,

b) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach historycznych we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym oraz jej odpowiednia ekspozycja na tle nowszej substancji budowlanej,

c) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu średniejskiego wraz z dominantami,

d) konieczność uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na :

- prowadzenie prac ziemnych, które winny odbywać się wyłącznie pod nadzorem archeologicznym,

- usunięcie drzew i krzewów.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości :

1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i ponownego podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się zmianę położenia granic działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi w celu polepszenia warunków usytuowania budynków, dostępności komunikacyjnej lub poprawy kształtu działek budowlanych.

§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu :

1) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, lokalizacji budowli, których :

a) wysokość przekracza 5 m,

b) łączna wysokość wraz z budynkiem, na którym mogą być umieszczone przekracza 20 m;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m;

3) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z wyłączeniem lokalizacji ogrodzeń w miejscu uprzednio istniejących;

4) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz, o którym mowa w pkt 1 i 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i wiat;

8) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

1) powiązanie obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice E. Orzeszkowej i Armii Krajowej (poza zmianą planów);

2) wyposażenie terenów w niezbędne media, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia, z sieci w ulicach : Armii Krajowej, E. Orzeszkowej lub F. Chopina (poza zmianą planów), z zastrzeżeniem pkt 3, w tym :

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej Ø 110-225,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem kanalizacji sanitarnej Ø200-800,

- c) odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej Ø300-1000,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego lub średniego napięcia,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego ciśnienia,
 - f) wykorzystywanie do celów grzewczych sieci ciepłych, gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej,
 - g) możliwość docelowego podłączenia budynków w łącza telefoniczne, telewizji kablowej, teleinformatyczne i inne w zależności od potrzeb;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym zmiany parametrów technicznych i kierunków obsługi terenów.

§ 9. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział III.

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **1.MW/U** :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa; w istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie albo wyodrębnienie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi pięć działek budowlanych, przy czym dopuszcza się :
 - a) łączenie działek budowlanych,
 - b) podział działki budowlanej nr 2 na dwie działki budowlane, z zapewnieniem :
 - minimalnej powierzchni 0,02 ha,
 - równoległego położenia wspólnej granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do ulicy Armii Krajowej, z tolerancją do 10°;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi nie określa się udziału poszczególnych funkcji w powierzchni całkowitej takich budynków,
 - c) budynek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30 marca 1990 roku – wskazany na rysunku zmiany planów – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c obowiązują :
 - wysokość – do 14 m
 - liczba kondygnacji – od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne w częściach oficynowych,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°, z kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy, a w części oficynowej – jednospadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach,
 - dostosowanie proporcji otworów okiennych do analogicznych w budynku, o którym mowa lit. c,
 - stosowanie kolorystyki elewacji złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni danej elewacji,
 - e) dla istniejących budynków innych niż wymienione w lit. c, z wyłączeniem garażowych, dopuszcza się zachowanie takich parametrów jak: wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż określone w lit. d, również w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy,

- f) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych,
 - j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działek budowlanych, o której mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie,
 - k) w części działki budowlanej nr 2, w poziomie urządzonego terenu należy zapewnić ogólnodostępne przejście i przejazd o szerokości co najmniej 2,50 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planów - w celu, o którym mowa w pkt 4 lit. f,
 - l) w przypadku rozbudowy budynku zlokalizowanego na działce budowlanej nr 2 przy granicy z działką budowlaną nr 1 lub lokalizacji tak usytuowanego nowego budynku, przejście i przejazd, o którym mowa w lit. l, na odpowiednim odcinku, należy zapewnić w formie bramy o wysokości co najmniej 2,75 m,
 - m) zakaz instalowania kolektorów słonecznych na połaciach dachów skierowanych w kierunku ulicy Armii Krajowej,
 - n) zakaz lokalizacji budynków garażowych,
 - o) nie wprowadza się limitów dotyczących powierzchni usług, poza wynikającymi z przyjętych warunków zabudowy i zagospodarowania,
 - p) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna :
- a) dostęp do drogi publicznej – do terenu 5.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W lub do ulicy Armii Krajowej (poza zmianą planów),
 - b) parkowanie pojazdów - na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi lub usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe :
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,
 - c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych, lub na terenie działek budowlanych poza budynkami,
 - d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomach : kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny,
 - f) część terenu - wskazana na rysunku zmiany planów - objęta ogólnodostępnym przejściem i przejazdem, przeznaczona jest do skomunikowania terenów : 6.KD-W i 5.KD-D z ulicą Armii Krajowej – obowiązuje zakaz grodzenia.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 2.MN/U :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi pięć działek budowlanych; dopuszcza się łączenie działek budowlanych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,

- b) w przypadku budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi nie określa się udziału poszczególnych funkcji w powierzchni całkowitej takich budynków,
- c) wysokość budynków - do 16 m, jednocześnie różnica w wysokości elewacji budynków bezpośrednio ze sobą sąsiadujących nie może przekraczać 0,5 m,
- d) liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się jedną kondygnację w częściach budynków przeznaczonych na stanowiska postojowe,
- e) geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 55°, z kalenicą równoległą do ulicy Armii Krajowej; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach i częściach budynków przeznaczonych na stanowiska postojowe,
- f) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
- h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
- i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych,
- j) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynków złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
- k) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 5% powierzchni danej elewacji,
- l) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
- m) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony terenu 4.MW-U,
- n) nie wprowadza się limitów dotyczących powierzchni usług, poza wynikającymi z przyjętych warunków zabudowy i zagospodarowania,
- o) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;

4) obsługa komunikacyjna :

- a) dostęp do drogi publicznej – do terenu 5.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W,
- b) parkowanie pojazdów - na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi lub usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe :
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,
- c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach : mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych,
- d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 3.MW,U :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren przeznacza się do podziału na dwie działki budowlane, jednocześnie dopuszcza się odstąpienie od takiego podziału w przypadku realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) dopuszcza się w budynkach, o których mowa w lit. a wydzielenie lokali usługowych o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej każdego z nich,
 - c) wysokość budynków - do 11 m,
 - d) liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne w częściach oficynowych,
 - e) geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°, z kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy, a w części oficynowej – jednospadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach,
 - f) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych,
 - j) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynków złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - k) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni danej elewacji frontowej,
 - l) zakaz lokalizacji budynków garażowych,
 - m) dopuszcza się zachowanie istniejącego placu zabaw do czasu zagospodarowania działki budowlanej nr 1 zgodnie z przeznaczeniem,
 - n) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna :
- a) dostęp do drogi publicznej – do terenu 5.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W,
 - b) parkowanie pojazdów - na potrzeby budynków mieszkalnych, w tym lokali usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe :
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,
 oraz dodatkowo, co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte pięć lokali mieszkalnych,
 - c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach mieszkalnych lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
 - d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomach : kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 5) w przypadku odstąpienia od podziału geodezyjnego na dwie działki budowlane ustalenia, o których mowa w pkt 3 i 4 należy odnieść do jednego budynku mieszkalnego, jednocześnie zapisów pkt 3 lit. i nie stosuje się.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 4.MW-U :

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi jedna działka budowlana;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi,
 - b) nakaz lokalizacji lokali usługowych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenu 2.MN,U, dopuszcza się dodatkowo wydzielenie lokali usługowych w pozostałych częściach budynku; łączna powierzchnia lokali usługowych nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) wysokość budynku - do 16 m,
 - d) liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - e) geometria dachu – dach dwu – lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach,
 - f) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – od 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynku złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - j) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynku w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni elewacji frontowej,
 - k) zakaz lokalizacji budynków garażowych,
 - l) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony terenu 2.MN/U,
 - m) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna :
 - a) dostęp do drogi publicznej – do terenu 5.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W,
 - b) parkowanie pojazdów - na potrzeby budynku mieszkalnego, w tym lokali usługowych oraz w przypadku rozbudowy takiego budynku, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe :
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,oraz dodatkowo, co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte pięć lokali mieszkalnych,
 - c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynku mieszkalnym lub na terenie działki budowlanej poza budynkiem;
 - d) miejsca postojowe w budynku, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomie kondygnacji podziemnych i mogą być powiązane z podziemnym garażem, o którym mowa w § 14 pkt 3 lit. b,
 - e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny,
 - f) część terenu położoną pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 4.MW-U i 2.MN,U a najbliższą równoległą do niej linią zabudowy, należy przeznaczyć na ciąg pieszy służący obsłudze lokali usługowych, o których mowa w pkt 3 lit. b z zakazem lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc postojowych lub garażu podziemnego, o których mowa w lit. d.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 5.KD-D :

- 1) przeznaczenie – droga publiczna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział terenu na potrzeby budynków, o których mowa w pkt 3 lit b, c;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) droga jednojezdniowa ze stanowiskami postojowymi, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
 - b) dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu wielostanowiskowego w części wskazanej na rysunku zmiany planów,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej, dla których obowiązuje, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej :
 - wysokość – do 5 m,
 - liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
 - geometria dachów – dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – do 5%, nie wymaga się powierzchni terenu biologicznie czynnego dla działek wydzielonych na potrzeby budynków infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się jednocześnie powierzchnię zabudowy na poziomie 100%,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - zgodnie z rysunkiem zmiany planów, z uwzględnieniem podziału, o którym mowa w pkt 2,
 - f) dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 5m² ,
 - g) lokalizacja garażu podziemnego, o którym mowa w pkt 3 lit. b winna być warunkowana zapewnieniem zachowania ciągłości powiązań komunikacyjnych w poziomie urządzonego terenu,
 - h) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Elk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji – z ulicą E. Orzeszkowej (poza zmianą planów) oraz z terenem 6.KD-W i z ulicą Armii Krajowej (poza zmianą planów) – pośrednio poprzez część terenu 1.MW/U, o której mowa w § 10 pkt 4 lit. f i teren 6.KD-W.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 6.KD-W :

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział terenu na potrzeby budynków, o których mowa w pkt 3 lit b;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) droga jednojezdniowa ze stanowiskami postojowymi, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej, dla których obowiązuje, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej :
 - wysokość – do 5 m,
 - liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
 - geometria dachów – dachy dwu – lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna - zgodnie z rysunkiem zmiany planów, z uwzględnieniem podziału, o którym mowa w pkt 2,
 - e) dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 5m² ,

- f) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna – powiązania z terenem komunikacji – z ulicą Armii Krajowej (poza zmianą planów) – pośrednio poprzez część terenu I.MW/U, o której mowa w § 10 pkt 4 lit. f oraz z terenem 5.KD-D.

Rozdział IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie stanowi gruntów rolnych lub leśnych.

§ 17. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziałach : II i III, ustaleń w zakresach, o których mowa w § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 18. W granicach zmiany planów tracą moc :

- 1) uchwała Nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina, zwanym „EŁK – SKLEJKI”;
- 2) uchwała Nr XX/188/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina „Ełk – Sklejki II” na obszarze położonym w obrębie I miasta Ełku, obejmującym dz. nr 484/5, 486/11, 488/10, 488/8, 1401/1, 1401/2, 484/7, 480/51, 1362/6.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Stefan Węglowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX.167.2012

Rady Miasta Ełku

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek zmiany planów

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX.167.2012

Rady Miasta Ełku

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

Zalacznik2.odt

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planów

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), Rada Miasta Ełku określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania :

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszej zmianie planów, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających drogę publiczną lub na innych terenach w zależności od potrzeb – urządzenie, budowa i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i innymi elementami wraz z odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów dróg, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy :

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	5.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej (przebudowa i budowa drogi)

§ 3. Opis realizacji inwestycji wskazanych w § 2 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami) o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planów.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej określonej w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późn. zmianami).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami), przy czym :

- 1) wydatki majątkowe finansowane z budżetu samorządu ustala się corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) wydatki majątkowe, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa „Wieloletni Plan Inwestycyjny” uchwalony przez Radę Miasta.

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będzie przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zmianami), w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet samorządu.

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późn. zmianami).