

UCHWAŁA NR IX/68/03
RADY MIASTA EŁKU
z dnia 23 czerwca 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Parkowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41 poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109, poz. 1157, 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 oraz z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78, z 1997 r. Nr 60 poz. 370, Nr 80 poz. 505 i Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 81 poz. 875 i Nr 100 poz. 1085, z 2002 r. Nr 113 poz. 984) Rada Miasta stanowi, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze o powierzchni 4,10 ha, dla terenów położonych w Ełku u zbiegu ulic Kilińskiego i Parkowej wraz z terenem należącym do Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonek zwany „Ełk – Parkowa”, składający się z:

- ustaleń zawartych w niniejszej uchwale,
- rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego, na arkuszu o formacie A4 w skali 1: 2000,
- koncepcji skomunikowania terenu inwestycyjnego z ul. Kilińskiego w Ełku, stanowiącej nie podlegający uchwaleniu załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- mapy obrazującej grunty przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, stanowiącej nie podlegający uchwaleniu załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

1. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym ścisłego przestrzegania ustalonych granic.
2. Stosowane na rysunku planu linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, określone jako orientacyjne, mogą być korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych oraz ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.
3. Zaznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają minimalną odległość projektowanej zabudowy (ścian zewnętrznych budynków i elementów konstrukcyjnych) od linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania.
4. Mając na względzie wnioski zawarte w prognozie wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze nakazuje się:
 - 1) stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska w szczególności nie powodujących zanieczyszczenia wód podziemnych oraz otwartych,
 - 2) ograniczenie emisji pyłów i gazów poprzez stosowanie paliwa ekologicznego (olej opałowy, gaz itp.) w lokalnych kotłowniach lub poprzez ogrzewanie gazem z sieci gazowniczej,
 - 3) zmniejszenie emisji hałasu poprzez tworzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - 4) zachowanie jak największej ilości istniejącego zadrzewienia oraz zwiększanie terenów zielonych na terenach zainwestowanych w celu izolacji akustycznej i poprawy stanu higieny atmosfery,
 - 5) wyposażenie w separatory tłuszczu systemów odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych.

5. Ze względu na położenie terenu na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nakazuje się:

- 1) podłączenie wszystkich obiektów do wodociągu miejskiego i odprowadzanie ścieków sanitarnych kolektorem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 2) stworzenie systemu kanalizacji deszczowej;

6. Ustala się następującą sekwencję działań projektowych i realizacyjnych, zabezpieczających racjonalność i ład przestrzenny:

- 1) wykonanie projektów technicznych uzbrojenia terenu z ewentualnym określeniem etapowania inwestycji,
- 2) wykonanie dojazdów i pełnego uzbrojenia terenu działek przewidzianych pod funkcję usługową, przeznaczonych do sprzedaży.

7. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko naturalne wymagają postępowania określonego stosownymi przepisami, w szczególności Ustawy Prawo ochrony środowiska.

8. Na terenach przeznaczonych w planie na cele usługowe należy urządzić miejsca parkingowe w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu.

9. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,83 ha gruntów rolnych pochodzenia organicznego klasy VI /działki nr 3007/11 oraz nr 3007/13/, stanowiących obszar wyróżniony w niepublikowanym załączniku nr 3 do niniejszej Uchwały, zgodnie z decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego nr.RR-NR-7711-1/109/02 z dnia 12.11.2002r.

§ 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu.

1 UZ – pow. 2,31 ha. Teren usług ochrony zdrowia i opieki specjalistycznej. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących obiektów oraz zabudowę terenu nowymi obiektami o funkcji dotychczasowej. Zabudowa nowoprojektowana winna mieć wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych. Linia zabudowy od strony ulicy Kilińskiego ustala się na 10,0 m od krawędzi jezdni. Zachowuje się dotychczasowe wjazdy od strony ulicy Kilińskiego oraz ulicy Pięknej. Od strony sąsiednich terenów zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjnej.

2 UG, UK – pow. 0,45 ha. Teren projektowanych usług gastronomicznych. Dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych wraz z myjnią samochodów, tylko w powiązaniu z obiektem gastronomicznym Mc Donald's. Obiekty nowoprojektowane winny mieć wysokość do dwóch kondygnacji naziemnych. Linia zabudowy od strony ulicy Kilińskiego ustala się na 10,0 m od krawędzi jezdni. Linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Parkowej 4,0 m.

Dopuszcza się wykonanie wjazdu na teren z ulicy Kilińskiego, na zasadzie prawoskrętu. Pierwszy zjazd od ulicy Parkowej, zlokalizowany bliżej ulicy Kilińskiego, będzie obsługiwał tylko wyjazd z terenu stacji paliw. Należy zlokalizować miejsca parkingowe w ilości niezbędnej do obsługi projektowanych usług.

Realizacja projektowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu będzie możliwa po przebudowie skrzyżowania ul. Kilińskiego z ul. Parkową według zaakceptowanej przez zarządcę ul. Kilińskiego „Koncepcji skomunikowania terenu inwestycyjnego z ul. Kilińskiego w Etku”.

3 EE – pow. 0,03 ha. Teren istniejącej stacji transformatorowej. Teren dostępny od ulicy Parkowej. Stacja powinna zapewnić energię elektryczną obiektom projektowanym na sąsiednich terenach.

4 UT, UI – pow. 0,64 ha. Teren projektowanych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz usług związanych z rekreacją, rozrywką i wypoczynkiem w tym usług gastronomii i drobnego handlu. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą funkcji rekreacyjnej. Dopuszcza się również do lokalizacji urządzeń związanych z hippiką i hipoterapią (ujeżdżalnia, parcour). Obiekty nowoprojektowane winny mieć wysokość do dwóch kondygnacji naziemnych. Dachy budynków wielospadowe, kryte materiałami w kształcie dachówki. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Parkowej na 4,0 m. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wymaganej dla obsługi projektowanych obiektów.

§4. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja.

Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące infrastruktury technicznej powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ustalenia dotyczące parametrów technicznych przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego określone zostaną na etapie projektu technicznego skrzyżowania ulicy Kilińskiego z ulicą Parkową.

2. Elektroenergetyka.

Zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na terenie objętym planem, przewiduje się z istniejących stacji transformatorowych. Planuje się rozwój sieci niskiego napięcia do zasilania w energię elektryczną obszarów objętych planem. Doprowadzenie energii do poszczególnych obiektów i urządzeń przewiduje się podziemnymi liniami kablowymi. Podziemne linie kablowe należy chronić przed uszkodzeniem oraz zapewnić do nich dostępność eksploatacyjną poprzez sadzenie drzew w odległości minimum 2,0 m i krzewów w odległości minimum 1,0 m.

3. Ogrzewnictwo

1) z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, istnieje możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych projektowanych obiektów,
2) ogrzewanie obiektów kubaturowych, ciepło na ogrzanie ciepłej wody oraz cele technologiczne pokrywać należy z indywidualnych kotłowni olejowych lub gazowych, uzupełnionych przez energię uzyskaną ze źródeł ekologicznych (energia słoneczna, wodna, geotermiczna, wiatrowa).

4. Gazownictwo

Zaopatrzenie w gaz terenu objętego planem możliwe jest z istniejącej sieci gazowej przebiegającej w ulicy Parkowej. Należy zapewnić dostępność eksploatacyjną do sieci gazowej poprzez sadzenie drzew i krzewów w odległości minimum 2,5 m.

5. Wodociągi, kanalizacja i gospodarka odpadami

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach zarządców sieci. Zakazuje się realizacji lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych.

§5. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Ełku nr XIX/142/91 z dnia 23 grudnia 1991 r., w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego miasta Ełk, (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 47, poz. 365 z 31.12.1991) oraz Uchwała Rady Miasta Ełku nr XI/87/99 z dnia 7 lipca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Kilińskiego, rzeką Ełk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Ełk, zwanego Ełk – „CYPEL” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 51, poz. 953 z dnia 6.08.1999 r.).

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

§7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełk.

§8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Krzysztof Marcińczyk