

Uchwała nr XXVIII.251.2013
Rady Miasta Ełku
z dnia 29 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art 27, art. 29 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) 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 późn. zm.) i uchwały nr XLVIII/447/10 Rady Miasta w Ełku z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna” oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r. oraz uchwałą XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia wstępne

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna”, zwaną dalej planem, w granicach jak na rysunku planu.
2. Granice planu zostały określone uchwałą nr XLVIII/447/10 Rady Miasta Ełku z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna”.
3. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku; linia ta nie obowiązuje dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) 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;
 - 3) adaptacja zabudowy – dopuszczenie wykonania wszelkich prac budowlanych na istniejącej zabudowie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 4) zabudowa istniejąca – obiekty budowlane zrealizowane lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu, istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę; do zabudowy istniejącej nie zalicza się samowoli budowlanych;
 - 5) działka istniejąca – działka wydzielona geodezyjnie przed wejściem w życie planu;
 - 6) 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.;
 - 7) reklama – za reklamę uważa się płaski znak oraz przestrzenną instalację związaną z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Plan określa następujące rodzaje przeznaczenia:
 - 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych;

- 4) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych;
- 5) U – teren zabudowy usługowej;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) E – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 8) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 11) KXX – teren drogi pieszej.

§4 Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

1. Granice terenu objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Linie podziału wewnętrznego z tolerancją $\pm 5,0$ m, przy zachowaniu zasad podziału określonych w planie.
5. Oznaczenia przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które oznaczają:
 - 1) kolejny numer porządkowy terenu, określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenia cyfrowe;
 - 2) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w §3.
6. Oznaczenia informacyjne:
 - 1) ciąg pieszo rowerowy,
 - 2) budynki istniejące,
 - 3) orientacyjną strefę oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - 4) pas techniczny.
7. Ideogram infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych, z wyjątkiem obiektów wznoszonych na czas budowy.
2. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z żelbetowych elementów prefabrykowanych.
3. Dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg 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 inwestycji celu publicznego, 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) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
 - 2) dopuszcza się reklamy o powierzchni do 3,0 m² na budynkach; konstrukcja reklamy nie może wystawać dalej niż 0,12 m od lica budynku. W przypadku reklam na wysięgniku prostopadłym do lica budynku, zewnętrzna krawędź reklamy nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,30 m;
 - 3) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego reklam;
 - 4) 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 garaży na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących lub bliźniaczych na granicy dwóch działek sąsiednich oraz wbudowanych w budynek mieszkalny, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) budynki te winny rodzajem i kolorem pokrycia oraz kątem nachylenia dachu nawiązywać do budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach budowlanych;
 - 3) wysokość garaży nie może przekraczać 3,0 m licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie w obrysie budynku, do okapu dachu;
 - 4) na pojedynczej działce budowlanej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem MN, dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i garażowego, przy czym łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
7. Dopuszcza się zabudowę działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niespełniających parametrów określonych w §9, jeżeli zostały one wydzielone przed uprawomocnieniem się planu, z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. Ustala się następujące zasady lokalizacji placów zabaw dla dzieci na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

oznaczonej symbolem MWU:

- 1) place zabaw lokalizować w sąsiedztwie budynków w odległości nie większej niż 20,0 m;
- 2) każdy budynek winien posiadać w swoim sąsiedztwie plac zabaw;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego placu zabaw na potrzeby większego zespołu budynków, pod warunkiem zapewnienia wymaganej odległości oraz zapewnienia dostępności do placu z każdego budynku, bez potrzeby przekraczania wewnętrznych ciągów komunikacji kołowej;
- 4) plac zabaw w miarę możliwości lokalizować od strony południowej lub zachodniej kwartału;
- 5) powierzchnia placu zabaw nie może być mniejsza niż 200 m².

§6 Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zgodnie z przepisami Prawa Ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - 1) przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami: MN, MW, MNU, MWU zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem U, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem 12ZP, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
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 i mienia.

§7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na terenie objętym planem 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 przedinwestycyjne badania sondażowo – rozpoznawcze. (stwierdzenie nieważności - rozstrzygnięcie wojewody nr PN.4134.183.13)*

§8 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.
2. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§9 Zasady podziału nieruchomości.

1. Wielkość działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie może być mniejsza niż 1000 m², a szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Wielkość działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie może być mniejsza niż 5000 m².
3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną dopuszcza się zabudowę istniejących działek, niespełniających parametrów wymienionych w pkt. 1 i 2 na warunkach jak w §5 ust. 7.

§10 Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:

1. Obszar objęty planem obsługują drogi publiczne klasy lokalnej (ul. Baranki i ul. św. Maksymiliana M. Kolbego), drogi publiczne klasy dojazdowej oraz projektowane drogi wewnętrzne.
2. Drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy wielorodzinnej muszą spełniać wymogi dróg pożarowych.
3. Drogi pożarowe muszą przebiegać w odległości od 5 do 15 m od dłuższego boku projektowanych budynków.

§11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) rezerwuje się miejsce na sieć wodociągową w pasach drogowych oraz pasach technicznych.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków z terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej do kanalizacji miejskiej;
 - 2) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych oraz pasach technicznych;
 - 3) sieci i przyłącza muszą spełniać wymogi sieci przeciwpożarowych.
3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) wody opadowe z dachów, terenów dróg i powierzchni utwardzonych odprowadzać docelowo do

- kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe na terenach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, zagospodarować w granicach poszczególnych działek budowlanych lub odprowadzać do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
 - 3) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacji deszczowej w pasach drogowych.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowej;
 - 2) rezerwuje się tereny pod sieć elektryczną się w pasach drogowych.
 5. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) sieć telekomunikacyjną należy lokalizować jako podziemną;
 - 2) rezerwuje się miejsce na sieć telekomunikacyjną w pasach drogowych.
 6. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej oraz z lokalnych, niskoemisyjnych kotłowni lub źródeł indywidualnych przy zastosowaniu paliw ekologicznych (nośniki przyjazne środowisku).
 7. *Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem, należy przebudować po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.(stwierdzenie nieważności - rozstrzygnięcie wojewody nr PN.4134.183.13)*
 8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek budowlanych z możliwością ich segregacji i obowiązkiem wywożenia na składowisko odpadów lub do zakładu utylizacyjnego.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§12 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych w parterach budynków.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 5) garaże lokalizować wyłącznie jako wielostanowiskowe, podziemne;
 - 6) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć małą architekturę.
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 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zasady lokalizacji placów zabaw jak w §5 ust. 8;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi 24KDW i 20KDW – 10,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej ścieżkę pieszą – 25,0 m;
 - 5) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii rozgraniczającej drogi 20KDW;
 - 6) miejsca postojowe zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości:
 - a) nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, w tym co najmniej 25% miejsc w poziomie piwnic,
 - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych w usługach;
 - 7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §11;
 - 8) dostępność komunikacyjna do terenu z dróg wewnętrznych 24KDW i 20KDW.

§13 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 2MW i 3MW:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków: od pięciu do dziewięciu kondygnacji nadziemnych, przy czym najwyższe budynki winny być usytuowane od strony drogi 18KDL (ul. św. M. M. Kolbego);
 - 2) dachy wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 5) garaże lokalizować wyłącznie jako wielostanowiskowe, podziemne;
 - 6) dopuszcza się usługi osiedlowe w parterach budynków;
 - 7) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć małą architekturę.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 3) zasady lokalizacji placów zabaw jak w §5 ust. 8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - a) od linii rozgraniczającej drogi 18KDL – 10,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi 17KDL – 30,0 m,
 - c) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 5) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii zabudowy;
- 6) miejsca postojowe zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, w tym co najmniej 25% miejsc na poziomie piwnic,
- 7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
- 8) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 2MW z dróg wewnętrznych 26KDW i 27KDW,
 - b) terenu 3MW z drogi wewnętrznej 26KDW;
- 9) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych pożarowych w miarę potrzeb, zgodnie z zasadami w §10.

§14 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków: od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych;
 - 2) dachy wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 5) garaże lokalizować wyłącznie jako wielostanowiskowe, podziemne;
 - 6) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć małą architekturę.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zasady lokalizacji placów zabaw jak w §5 ust. 8;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi 20KDW – 12,0 m,
 - b) pozostałe linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 5) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii zabudowy;
 - 6) miejsca postojowe zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, w tym co najmniej 25% miejsc na poziomie piwnic;
 - 7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
 - 8) dostępność komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych 20KDW, 26KDW i 27KDW;
 - 9) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych pożarowych w miarę potrzeb zgodnie z zasadami w §10.

§15 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków: od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych;
 - 2) dachy wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się dachy płaskie;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 5) garaże lokalizować wyłącznie jako wielostanowiskowe, podziemne;
 - 6) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć małą architekturę.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zasady lokalizacji placów zabaw jak w §5;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - a) św. Dominika Savio, biskupa E. Samsela i św. Rafała Kalinowskiego - 12,0 m,
 - b) św. M. M. Kolbego – 6,0 m;
 - 5) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii zabudowy;
 - 6) miejsca postojowe zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, w tym co najmniej 25% miejsc na poziomie piwnic;
 - 7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;

- 8) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych (poza terenem opracowania).

§16 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 6MNU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się parametry:
 - a) wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy symetryczne, wielospadowe, o nachyleniu połaci 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku;
 - 3) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej ustala się parametry:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych na działce nie może przekroczyć 50 m²,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem nieużytkowym, do wysokości 3,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - c) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryte materiałem identycznym jak w budynku mieszkalnym,
 - d) w elewacjach stosować materiały, jak w budynku mieszkalnym,
 - e) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku;
 - 4) dopuszcza się budynek usługowy dobudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dach symetryczny, wielospadowy, o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - a) 17KDL – 30,0 m,
 - b) 21KDW – 6,0 m.
 - c) 20KDW – jak na rysunku planu;
 - 4) budynki lokalizować jedną z elewacji równoległe do linii zabudowy;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 6) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
 - 7) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 21KDW i 22KDW.

§17 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 7MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku;
 - 3) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej ustala się parametry:
 - a) powierzchnia zabudowy: budynków gospodarczych i garażowych na działce nie może przekroczyć 50 m²,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem nieużytkowym, do wysokości 3,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryte materiałem identycznym jak w budynku mieszkalnym,
 - d) w elewacjach stosować materiały jak w budynku mieszkalnym,
 - e) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 4) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do istniejącego budynku;
- 5) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
- 6) dostępność komunikacyjna z drogi 19KDD i 28KDW.

§18 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 8MN:

1. Powierzchnia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku;
 - 3) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej ustala się parametry:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych na działce nie może przekroczyć 35 m²,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja z poddaszem nieużytkowym, do wysokości 3,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryte materiałem identycznym jak w budynku mieszkalnym,
 - d) w elewacjach stosować materiały jak w budynku mieszkalnym,
 - e) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) dla działek o powierzchni powyżej 2000 m², obowiązują następujące parametry:
 - a) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 300 m²,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - a) od linii rozgraniczających dróg 21KDW i 22KDW – 6,0 m,
 - b) od drogi pieszej 31KXX – 6,0 m;
 - 5) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii zabudowy;
 - 6) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
 - 7) dostępność komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych 21KDW, 22KDW i 28KDW.

§19 Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNa, 9MNb:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku;
 - 3) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej ustala się parametry:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych na działce nie może przekroczyć 50 m²,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna, z poddaszem nieużytkowym, do wysokości 3,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryte materiałem identycznym jak w budynku mieszkalnym,
 - d) w elewacjach stosować materiały jak w budynku mieszkalnym,
 - e) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dla działek o powierzchni do 1000 m², powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30%, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 2) dla działek o powierzchni powyżej 1000 m², powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25%, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej dróg 22KDW, 24KDW – 6,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi 20KDW – 10,0 m oraz jak na rysunku planu,
 - c) od linii rozgraniczającej drogi 23 KDW i drogi pieszej 30KXX – jak na rysunku planu,
 - d) od dróg pieszych 29KXX, 31KXX – 6,0 m;
- 4) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii zabudowy;
- 5) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
- 6) dostępność komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych 22KDW, 23KDW, 24KDW.

§20 Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się następujące parametry:
 - a) wysokość budynków: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni,
 - c) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku;
 - 3) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej ustala się parametry:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych na działce nie może przekroczyć 50 m²,
 - b) wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem nieużytkowym, do wysokości 3,0 m, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 25° do 45°, kryte materiałem identycznym jak w budynku mieszkalnym,
 - d) w elewacjach stosować materiały jak w budynku mieszkalnym,
 - e) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku.
3. Zasady zagospodarowania terenu;
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) jak na rysunku planu;
 - 5) budynki lokalizować jedną z elewacji równolegle do linii zabudowy;
 - 6) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11;
 - 7) dostępność komunikacyjna istniejącej zabudowy z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 17KDL (ul. Baranki);
 - 8) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla projektowanej zabudowy z dróg 20KDW, 25KDW i 26KDW,
 - b) dla istniejącej zabudowy, z istniejących zjazdów, z drogi 17KDL;
 - 9) wzdłuż istniejącej magistrali wodociągowej, ustala się pas techniczny szerokości nie mniejszej niż 4,0 m, po 2,0 m od osi sieci:
 - a) nakaz zapewnienia dostępności komunikacyjnej do magistrali wodociągowej,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów na terenie pasa technicznego,
 - c) dopuszcza się nieutwardzoną ścieżkę pieszą na terenie pasa technicznego.

§21 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 11U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Na terenie lokalizować budynki usług osiedlowych, usług turystycznych, gastronomii i handlu oraz obiekty rekreacji stanowiące uzupełnienie funkcji bulwaru nadbrzeżnego.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów usług oświaty i wychowania.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) dachy wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu ceglastej czerwieni;
 - 3) dopuszcza się dachy mansardowe, kryte jak wyżej;
 - 4) dla obiektów sportowych, obsługujących budynki oświatowe, nie określa się formy i pokrycia dachu;
 - 5) poziom rzędnej parteru nie może być wyższy niż 45 cm, licząc od poziomu terenu, w najwyższym jego punkcie, w obrysie budynku.
5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 20% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 4) budynki lokalizować jedną z elewacji równoległe do linii zabudowy;
- 5) miejsca postojowe zapewnić na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości niezbędnej do pełnienia określonej funkcji, lecz nie mniej niż 20 miejsc;
- 6) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej poza granicami opracowania;
- 7) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną jak w §11.

§22 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 12ZP, 13ZP:

1. Przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
 - 2) na terenie 12ZP wyznacza się przebieg ciągu pieszo-rowerowego, jak na rysunku planu;
 - 3) na terenie 12ZP dopuszcza się:
 - a) urządzenia małej architektury,
 - b) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

§23 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 14E, 15E i 16E:

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§24 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 17KDL:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej (ulica Baranki).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą funkcję;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi (od 21 do 22 m).

§25 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 18KDL:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej (ulica św. M. M. Kolbego).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą funkcję;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi (ok. 25 m);
 - 3) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż ulicy.

§26 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 19KDD:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Spacerowa).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) rezerwuje się pas terenu na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

§27 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 20KDW

1. Przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych, wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość drogi 20KDW w liniach rozgraniczających – 15,0 m.

§28 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW:

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość drogi 23KDW w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
 - 2) szerokość drogi 26 KDW w liniach rozgraniczających – 17,0 m;
 - 3) szerokość pozostałych dróg w liniach rozgraniczających – 10,0 m.
 - 4) wszystkie drogi winny być zakończone placem manewrowo – zwrotnym.

§29 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 28KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§30 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 29KXX, 30KXX, 31KXX, 32KXX:

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

§31 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 33ZP:

1. Przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli.

§32 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 34E:

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia końcowe

§33 Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru objętego planem w wysokości 30%.

§34 W granicach objętych niniejszym planem, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – osiedle Jeziorna” uchwalony uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 r., ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 115 poz. 1848 z dnia 22 sierpnia 2006 r.

§35 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§36 Uchwała podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

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