

Projekt

z dnia 25 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Słowackiego”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku (uchwała nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku) przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Słowackiego” dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 5,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Słowackiego”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XXXVI.361.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Słowackiego”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 6) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1-5, stanowią treść informacyjną planu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) dach symetryczny – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 3) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego najwyższego punktu, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów itp.), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku i dotyczy wszystkich kondygnacji, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze, gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
- 6) wiata – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszonoego z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 7) woonerf – rodzaj ulicy w strefie zurbanizowanej, na której położono nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i atrakcyjność przestrzeni przy zachowaniu miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej z priorytetem dla pieszych i rowerzystów. Woonerf jest w założeniu przestrzenią publiczną, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców. Podstawą projektowania ulicy tego typu jest rezygnacja z tradycyjnego podziału przestrzeni między jezdnią i chodnikami oraz zastosowanie elementów małej architektury, co zniechęca kierowców do ruchu tranzytowego, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzenia komunikacji miejskiej;
- 8) usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) parking w zieleni – należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Obowiązek realizacji parkingu w zieleni nie dotyczy miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, ponadto parkingi w zieleni nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) tablica informacyjna – jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy, oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich;
- 12) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 13) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz rozbiórce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 14) nowa zabudowa – należy przez to rozumieć wykonanie nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);
- 4) UE,US - teren usług edukacji oraz usług sportu i rekreacji;
- 5) UR – teren usług kultu religijnego;

- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KDD – teren publicznej drogi dojazdowej;
- 9) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 10) KOP – teren parkingu;
- 11) IE – tereny elektroenergetyki.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- 2) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- 3) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
- 4) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
- 5) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach;
- 7) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic);
- 9) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, ograniczenie nie dotyczy ścian szczytowych budynków, na których dopuszcza się lokalizację jednej dużej reklamy;
- 10) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych.

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu zakazuje się budowy ogrodzeń nieruchomości, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe (zakaz nie dotyczy terenów 12MW,U i 13UE,US);
- 2) dla urządzeń i obiektów sportowych, w granicach terenu 13UE,US, nie wyznacza się maksymalnej wysokości ogrodzeń;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

7. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) dla nowej zabudowy, w zagospodarowaniu terenów MW, MWU oraz MW,U należy uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 1, wynosi 200 m².

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty opracowaniem jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami zalicza się:

- 1) MW do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) MWU i MW,U do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 3) UE/US do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 4) ZP do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 5) Tereny oznaczone symbolami UR, KR, KDD, KP, KOP oraz IE nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejące 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.

4. W granicach terenu 15ZP występują pomniki przyrody, do których należą dwa klony jawor oraz klon zwyczajny, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

7. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych w kwartałów.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

2. W obszarze objętym planem występują następujące obiekty architektury podlegające ochronie, wpisane do:

- 1) rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków: kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki, parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, położony przy ul. Wojska Polskiego 34 (nr rejestru A - 1863);
- 2) wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków (GEZ):
 - a) kamienica murowana z lat 1915-1925, położona przy ul. Słowackiego 4 (karta GEZ nr 203),
 - b) kamienica murowana, obecnie budynek mieszkalno-usługowy z przełomu XIX i XX w., położona przy ul. Słowackiego 6 (karta GEZ nr 204),
 - c) kamienica murowana, obecnie budynek mieszkalno-usługowy z początku XX w., położona przy ul. Wojska Polskiego 38 (karta GEZ nr 268),
 - d) kamienica murowana, obecnie budynek mieszkalno-usługowy z początku XX w., położona przy ul. Wojska Polskiego 42 (karta GEZ nr 269),
 - e) budynek szkolny, obecnie budynek Zespołu Szkół Mechaniczno-Elektrycznych z 1859 roku, położony przy ul. Armii Krajowej 1 (karta GEZ nr 14),
 - f) budynek mieszkalny, obecnie usługowy z 1. dekady XX w., położony przy ul. Armii Krajowej 3 (karta GEZ nr 15).

3. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 obowiązuje:

- 1) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego, tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);
- 2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji);
- 3) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

4. W przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

5. Działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską należy prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, tj.:

- 1) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy;
- 2) ochrony istniejących obiektów zabytkowych;
- 3) nawiązania formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej;
- 4) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką;
- 5) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów;
- 6) przebudowy obiektów dyszharmonijnych;
- 7) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych;
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, charakterystycznej dla danego regionu, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie, jak:

- 1) linie zabudowy, skala zabudowy;
- 2) sposób lokalizacji i rozmieszczenie budynków;
- 3) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, produkcyjnych i składowych;
- 4) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego i kowalskiego.

7. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych, uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku, jak i kształtowania sylwety dachu, przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie. W przypadku rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, formę dachu oraz kąt spadku dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

§ 7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla terenu objętego miejscowym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp bezpośrednio z drogi publicznej lub pośrednio poprzez wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej albo zapewnienie służebności gruntowej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacyjne:

- 1) teren publicznej drogi dojazdowej 17KDD;
- 2) komunikacja drogowa wewnętrzna 18KR i 19KR;
- 3) komunikacja pieszo-rowerowa 20KP.

2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku realizacji nowej zabudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe): minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla terenów UE/US oraz UR należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1-2 należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek.

4. Parkingi, o których mowa w ust. 3, z wyłączeniem miejsc w budynkach, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest ta zabudowa, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się realizację studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich, jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające itp., a ewentualny ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 3) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi) podczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych;
- 3) w granicach planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło nowej zabudowy z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci;
- 4) na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych;

5) w granicach planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą planu. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na obszarze niniejszego planu nie przewiduje się terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej. Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓLWE**

§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MWU (pow. 0,1282 ha), 2MWU (pow. 0,1037 ha) i 7MWU (pow. 0,3403 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 50% do 70%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 4,4;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);

8) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków. Lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;

9) istniejącą na terenie zabudowę usługową adaptuje się;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

a) 1MWU i 2MWU z ul. A. Mickiewicza (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z drogi wewnętrznej 19KR,

b) 7MWU z ul. A. Mickiewicza, ul. Wojska Polskiego (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z drogi wewnętrznej 19KR;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW (pow. 0,5026 ha) i 4MW (pow. 0,3966 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 25% do 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 2,6;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

a) 3MW z drogi wewnętrznej 19KR,

b) 4MW z ul. Wojska Polskiego (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu), przejazdem bramowym zlokalizowanym w granicach terenu 8MW,U;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MW (pow. 0,1778 ha) i 6MW (pow. 0,2946 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy - od 25% do 40%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,25 do 2,6,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenów:
 - a) 5MW z dróg wewnętrznych 18KR i 19KR,
 - b) 6MW z drogi wewnętrznej 18KR,
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 3-5.

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 18.1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW,U (pow. 0,1951 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 50% do 75%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 5,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Wojska Polskiego (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z drogi wewnętrznej 19KR;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MW,U (pow. 0,0722 ha), 10MW,U (pow. 0,1937 ha) i 11MW,U (pow. 0,6253 ha): tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 50% do 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 5,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się garaże w bryłach budynków.

5. Istniejącą parterową zabudowę garażową adaptuje się bez możliwości rozbudowy.

6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenów:
 - a) 9MW,U z ul. Wojska Polskiego (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z publicznej drogi dojazdowej 17KDD,
 - b) 10MW,U z ul. J. Słowackiego (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z drogi wewnętrznej 18KR,
 - c) 11MW,U z ul. J. Słowackiego i ul. A. Mickiewicza (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz dróg wewnętrznych 18KR i 19KR;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MW,U (pow. 0,1071 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 15% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,15 do 1,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 14 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: wielospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 20°-75°;
- 6) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego;
- 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Armii Krajowej i ul. J. Słowackiego (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13UE,US (pow. 0,4128 ha): teren usług edukacji oraz usług sportu i rekreacji.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 30% do 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 2,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 16 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: wielospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 20°-75°;
- 6) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka,

- b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego;
- 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych; przy czym dla obiektów już istniejących należy zachować cegłę. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Armii Krajowej (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z publicznej drogi dojazdowej 17KDD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 22. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UR (pow. 0,1588 ha) teren usług kultu religijnego.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 50% do 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 2,3;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie wymaga się;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 50 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dla budynku kościoła dopuszcza się indywidualne rozwiązania;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, blacha,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni i szarości;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Armii Krajowej (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu) oraz z publicznej drogi dojazdowej 17KDD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 23. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 15ZP (pow. 0,4760 ha) i 16ZP (pow. 0,2127 ha): tereny zieleni urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych m.in.:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) urządzeń wodnych, fontann itp.;
- 3) obiektów małej architektury, w tym także postumentów, pomników, miejsc pamięci itp.;
- 4) urządzeń sportowo-rekreacyjnych takich, jak np. place zabaw, siłownie zewnętrzne;

- 5) aneksów wypoczynkowych obejmujących ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem;
- 6) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 7) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

5. W granicach terenu 15ZP występują formy ochrony przyrody, o których mowa w § 5 ust. 4, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 24. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KDD (pow. 0,3385 ha): teren publicznej drogi dojazdowej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zaleca się urządzenie woonerfu, obejmującego m.in.:

- 1) jezdnię;
- 2) chodniki;
- 3) deptak;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) miejsca parkingowe;
- 7) ciągi piesze oraz rowerowe lub pieszo-rowerowe;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Teren publicznej drogi dojazdowej w formie woonerfu umożliwia organizację imprez miejskich, sezonowych, okolicznościowych, kiermaszy, koncertów plenerowych itp.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
- 4) zaleca się, aby powierzchnia terenu była równa, bez krawężników oraz różnic wysokości;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: w programie zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym także postumentów, pomników, miejsc pamięci itp., aneksów wypoczynkowych obejmujących ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem, scen, straganów okazjonalnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15 %.

7. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) zaleca się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3-5.

8. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 25. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18KR (pow. 0,1500 ha) i 19KR (pow. 0,3845 ha): tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych m.in.:

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m;
- 2) chodników;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) obiektów małej architektury, w tym wiat śmietnikowych.

3. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

§ 26. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20KP (o pow. 0,0842 ha): teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych m.in.:

- 1) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 2) chodników;
- 3) obiektów małej architektury.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni i obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5%.

§ 27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KOP (o pow. 0,1347 ha): teren parkingu.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych: parkingów w zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Wzdłuż północnej i południowej granicy terenu nakazuje się umieszczenie zieleni izolacyjnej, mającej na celu ochronę przed hałasem i ewentualnymi zanieczyszczeniami.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

§ 28. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22IE (o pow. 0,0023 ha) i 23IE (o pow. 0,0047 ha): tereny elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę;
- 2) maksymalna wysokość obiektów wynosi 5 m.

§ 29. Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MW; MWU; MW,U	30
UE,US; UR; ZP; KR; KDD; KP; KOP	0,1

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. 1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały nr XX.179.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Śródmieście”.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Elk-Słowackiego"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miasta Elku rozstrzyga co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- od 11 października 2022 r. do 10 listopada 2022 r., z terminem składania uwag do 24 listopada 2022 roku,

- od 23 stycznia 2023 r. do 20 lutego 2023 r., z terminem składania uwag do 6 marca 2023 roku,

w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	18.10.2022 r. Dyskusja publiczna w terenie	(...)*	Wniosek o zagospodarowanie terenu 21KOP jako terenu zieleni z placem zabaw dla dzieci	Teren oznaczony symbolem 21KOP	<p>§27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KOP (o pow. 0,1162 ha): teren parkingu.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych: parkingów w zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.</p> <p>3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni</p> <p>1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;</p> <p>2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni.</p> <p>4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.</p>		X			Fragment terenu 21KOP, którego dotyczy wniosek, jest wybetonowanym placem, zatem nie stanowi terenu biologicznie czynnego i nie pełnił dotychczas takiej funkcji. Budynki przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A, bezpośrednio sąsiadujące z terenem 21KOP, są obiektami otoczonymi zielenią w bardzo dużym stopniu, a plac zabaw w zieleni znajduje się w odległości kilku metrów od nich. Nie ma zatem potrzeby urządzenia kolejnego placu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego.
2.	18.10.2022 r. Dyskusja publiczna w terenie	(...)*	Wniosek o zagospodarowanie terenu 21KOP jako obszaru zielonego z ławeczkami i klombami				X			Fragment terenu 21KOP, którego dotyczy wniosek, jest wybetonowanym placem, zatem nie stanowi terenu biologicznie czynnego i nie pełnił dotychczas takiej funkcji. Budynki przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A, bezpośrednio sąsiadujące z terenem 21KOP, są obiektami otoczonymi zielenią w bardzo dużym stopniu, a w odległości kilkudziesięciu metrów znajduje się skwer gen. A. Krzyżanowskiego – Wilka.
3.	18.10.2022 r. Dyskusja publiczna w terenie	(...)* (...)*	Wniosek o zagospodarowanie terenu 21KOP jako wybiegu dla psów z zielenią i ławkami				X			Fragment terenu 21KOP, którego dotyczy wniosek, jest wybetonowanym placem, zatem nie stanowi terenu biologicznie czynnego i nie pełnił dotychczas takiej funkcji. Budynki przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A, bezpośrednio sąsiadujące z terenem 21KOP, są obiektami otoczonymi zielenią w bardzo dużym stopniu, a w odległości kilkudziesięciu metrów znajduje się skwer gen. A. Krzyżanowskiego – Wilka. Wybiegi dla psów ze

										względu na potencjalną uciążliwość powinny znajdować się w pewnym oddaleniu od okien budynków mieszkalnych.
4.	18.10.2022 r. Dyskusja publiczna w terenie	(...)*	Wniosek o powiększenie istniejącego parkingu o wybetonowany plac (pozostawienie przeznaczenia terenu 21KOP w projekcie mpzp)			X				Uwaga zgodna z ustaleniami projektu planu
5.	18.10.2022 r. Dyskusja publiczna w terenie	(...)*	Wniosek o wykonanie parkingu na wybetonowanym terenie (pozostawienie przeznaczenia terenu 21KOP w projekcie mpzp)			X				Uwaga zgodna z ustaleniami projektu planu
6.	28.10.2022 r.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt” Słowackiego 2, Elk	Wniosek o dokonanie korekty granic terenów 21KOP i 20KP w związku ze sporządzoną przez SM koncepcją, co pozwoli na wykonanie większej ilości miejsc parkingowych	Teren oznaczony symbolem 21KOP i 20KP	<p>§26. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20KP (o pow. 0,1026 ha): teren komunikacji pieszo-rowerowej.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych m.in.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, 2) chodników, 3) obiektów małej architektury. <p>3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym; 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni i obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne); 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym. <p>4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5%.</p> <p>§27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KOP (o pow. 0,1162 ha): teren parkingu.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych: parkingów w zieleni oraz urządzeń</p>	X				Uwaga zasadna, ponieważ Spółdzielnia wnioskowała na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej o możliwość wykonania parkingu w takim zakresie i nie ma przesłanek, by ograniczać projektowaną ilość miejsc parkingowych – fragment objęty korektą nie stanowi terenu biologicznie czynnego i nie jest niezbędny do poszerzenia ciągu pieszego

					<p>infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.</p> <p>3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni</p> <p>1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;</p> <p>2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni.</p> <p>4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.</p>						
7.	3.11.2022 r. Dyskusja publiczna w sali	Mieszkańcy budynków przy ul. Mickiewicza 4 i 6	Mieszkańcy wnoszą o wykonanie parkingów ze względu na bezpieczeństwo i potrzeby starszych osób, problem z dojazdem straży pożarnej i pogotowia. Popierają projekt Spółdzielni dotyczący budowy parkingów (pozostawienie przeznaczenia terenu 21KOP w projekcie mpzp)	Teren oznaczony symbolem 21KOP	<p>§27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KOP (o pow. 0,1162 ha): teren parkingu.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych: parkingów w zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.</p> <p>3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni</p> <p>1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;</p> <p>2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni.</p> <p>4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.</p>	X				Uwaga zgodna z ustaleniami projektu planu	
8.	3.11.2022 r. Dyskusja publiczna w sali	(...)*	Sprzeciw wobec budowy parkingów pod swoim blokiem, ponieważ dookoła budynku są już parkingi	Teren oznaczony symbolem 21KOP				X			Zgodnie z analizą ilości i rozmieszczenia miejsc postojowych w obszarze planu, wokół budynku przy ul. Wojska Polskiego 40A znajduje się 31 wyznaczonych miejsc parkingowych, służących także mieszkańcom okolicznych bloków, głównie bezpośrednio sąsiadującym Wojska Polskiego 36, 38, 40, 42, 44 i 44A, gdzie znajduje się łącznie kilkaset mieszkań. Obecna ilość parkingów jest zatem znikoma i dalece niewystarczająca wobec potrzeb.
9.	3.11.2022 r. Dyskusja publiczna w sali	(...)*	Istniejące na obszarze parkingi mieszczą po kilka samochodów i są zajmowane często przez osoby spoza grona mieszkańców terenu	Teren oznaczony symbolem 21KOP				X			Uwaga nie dotyczy zakresu planu miejscowego
10.	15.11.2022 r.	(...)* oraz imienna lista 57 osób, będących mieszkańcami budynków przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A (bezpośrednio sąsiadujących z terenem 21KOP)	Sprzeciw wobec zlikwidowania placu dla dzieci na rzecz rozszerzenia parkingu pomiędzy blokami przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A. Zdaniem wnioskodawców mogą o tym decydować wyłącznie mieszkańcy budynków przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A. Wybetonowany plac zdnaniem mieszkańców jest wykorzystywany do gry w	Teren oznaczony symbolem 21KOP				X			Fragment terenu 21KOP, którego dotyczy wniosek, jest wybetonowanym placem, nieogrodzonym i nie znajdują się na nim żadne elementy placu zabaw. Nie służy także grom zespołowym, ponieważ jest na nim umieszczona tabliczka zakazująca gry w piłkę. Budynki przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A, bezpośrednio sąsiadujące z terenem 21KOP, są obiektami otoczonymi zielenią w bardzo dużym stopniu, a plac zabaw w zieleni z ławeczkami znajduje się w odległości kilku metrów od nich. Nie ma zatem potrzeby urządzania kolejnego placu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego Zgodnie z analizą ilości i rozmieszczenia miejsc postojowych w obszarze planu, wokół budynku przy ul. Wojska Polskiego 40A znajduje się 31 wyznaczonych miejsc parkingowych, służących także mieszkańcom

			piłkę oraz jazdy na hulajnogach i rowerach przez dzieci i młodzież z całego osiedla, należy tylko postawić ławki dla opiekunów dzieci. Wokół bloków są trzy parkingi, na których stoi 40 samochodów.							okolicznych bloków, głównie bezpośrednio sąsiadującym Wojska Polskiego 36, 38, 40, 42, 44 i 44A, gdzie znajduje się łącznie kilkaset mieszkań. Obecna ilość parkingów jest zatem znikoma i dalece niewystarczająca wobec potrzeb. Należy także zauważyć, że w takiej sytuacji większość samochodów jest parkowana na podwórkach za budynkami przy ul. Mickiewicza 2, 4, 6 i 8, gdzie jest mniej zieleni, a więcej terenów utwardzonych, wykorzystywanych jako „dzikie” parkingi. Często samochody blokują dostęp do klatek schodowych oraz swobodny przejazd wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi, co powoduje znaczne utrudnienia w dostępie służb bezpieczeństwa i porządkowych.
11.	17.11.2022 r.	Mieszkańcy budynków przy ul. Mickiewicza 2, Mickiewicza 4, Mickiewicza 6, Mickiewicza 8, Mickiewicza 8A, Wojska Polskiego 44, Wojska Polskiego 44A, Wojska Polskiego 46, Wojska Polskiego 46A	Mieszkańcy popierają projekt budowy parkingu na obszarze 21KOP i uważają, że inwestycja jest niezbędna z uwagi na niewielką ilość miejsc parkingowych na osiedlu Kopernika. Od kilkudziesięciu lat nie powstał tam żaden nowy parking poza kilkoma pojedynczymi, a liczba pojazdów znacząco wzrosła. Wskazują, że mieszkańcy budynków przy ul. Wojska Polskiego 40A i 44A sprzeciwiają się budowie parkingów, a parkują swoje samochody pod budynkami przy ul. Mickiewicza 2, 4, 6 i 8. Podnoszą również fakt, że osiedle ma bardzo dużą powierzchnię terenów zielonych, a ze względu na strukturę demograficzną (małą liczbę rodzin z dziećmi) nie jest konieczny nowy plac zabaw obok już istniejącego. Ponadto na obszarze proponowanego parkingu stoi znak zakazu gry w piłkę. Mieszkańcy bloków przy ul. Mickiewicza 2, 4, 6 i 8 od lat borykają się z problemem parkowania samochodów tuż przy wejściach do klatek	Teren oznaczony symbolem 21KOP					X	Uwaga zgodna z ustaleniami projektu planu

			schodowych, na chodnikach, co stwarza niebezpieczeństwo dla mieszkańców tych budynków oraz innych uczestników ruchu. Służby komunalne, straż pożarna czy pogotowie mają tam znacznie utrudniony dostęp.							
12.	23.11.2022 r.	Mieszkańcy budynku przy ul. Wojska Polskiego 40A	Wniosek o ujęcie w mpzp parkingu na obszarze 21KOP. Obecnie z powodu braku miejsc parkingowych samochody parkują wzdłuż drogi dojazdowej, przez co karetka pogotowia nie może dojechać do bloku. Ponadto firma wywożąca śmieci nie może dojechać do wiaty, w związku z czym kontenery są przepełnione, co stwarza bałagan i uciążliwość.	Teren oznaczony symbolem 21KOP	<p>§27. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KOP (o pow. 0,1162 ha): teren parkingu.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych: parkingów w zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.</p> <p>3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni</p> <p>1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;</p> <p>2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni.</p> <p>4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.</p>	X				Uwaga zgodna z ustaleniami projektu planu

* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781), z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Ełku

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Słowackiego”

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania dróg publicznych, ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Udział Miasta Ełku w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Ełku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.