

Projekt

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 9 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku (uchwała nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku), przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II dla obszaru o powierzchni 36,93 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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 uchwały;
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XVII.168.2025 z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kilińskiego II”.

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) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku; linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

a także ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);

- 4) obiekty usługowe – obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²;
- 5) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą 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);
- 6) usługi śródmiejskie – usługi nieuciążliwe związane w szczególności z turystyką, rekreacją i gastronomią, a także handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², małe punkty usługowe, biura, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, oświaty, bankowości i finansów itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 7) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 8) nowa zabudowa – należy przez to rozumieć wykonanie nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 9) dach zielony – otwarta, porośnięta roślinnością powierzchnia na stropie obiektu budowlanego;
- 10) zielona ściana – kompozycja żywych roślin, które pną się pionowo, zwisają lub zasadzone są w wertykalnej powierzchni, tworząc pokrycie pionowej przegrody, np. ściany.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) MN-MW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) U: teren usług;
- 7) UE-US: teren usług edukacji lub usług sportu;
- 8) UE-UZ-US: teren usług edukacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu;
- 9) KOP: teren parkingu;
- 10) KOG: teren garażu;
- 11) KD: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 12) KR-KP: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;
- 13) Z: teren zieleni;
- 14) IE: teren 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 oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;

- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację wiat śmietnikowych i obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu. Maksymalna wysokość wiat śmietnikowych wynosi 4 m.

3. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) ustalenia ogólne:

- a) 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,
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
- c) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- d) 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,
- e) 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,
- f) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących dróg publicznych;

2) ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,
- b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
- c) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się budowy ogrodzeń nieruchomości na terenach, oznaczonych symbolem MW-U;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m; nie dotyczy to terenów oznaczonych symbolami UE-US i UE-UZ-US;
- 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.

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

1. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny występujące w granicach opracowania zalicza się:

- 1) , MN i MN-MW do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) UE-UZ-US i UE-US do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 3) MN-U, MW-U i MN-MW-U do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. W celu ochrony zasobów wód Jeziora Elckiego przed degradacją wyznaczono na rysunku planu strefę ochronną jeziora, mającą na celu ochronę naturalnego krajobrazu, będącego jednym z atutów miasta. W obrębie strefy obowiązują zakazy:

- 1) wznoszenia budynków oraz wykonywania robót ziemnych lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) wyrębu zadrzewień (poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa publicznego);
- 3) stosowania chemicznych środków ochrony roślin o wysokich klasach toksyczności.

4. 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.

5. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz 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. Ochrona przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej, spełniającej standardy jakości, przez rozpoczęciem prac ziemnych, i ich składowanie.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

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

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Na obszarze opracowania planu w granicach terenu 15U występują tereny zagrożone ruchami masowymi, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Tereny te oznacza się na rysunku planu i określa zasady ich zagospodarowania, powołane w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne) – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym - na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej: 24KD (ulica Koszykowa), 25KD i 26KD (ulica Piękna), 27KD (ulica Jana Kilińskiego), 28KD (ulica Jana Kochanowskiego), 29KD (poszerzenie pasa drogowego ulicy Jana Matejki, położonej poza granicami opracowania);
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej: 30KR-KP;
- 3) teren garażu: 22KOG;
- 4) teren parkingu: 18KOP, 19KOP, 20KOP i 21KOP.

2. Ulice 24KD, 25KD, 26KD, 27KD i 28KD lub ich części pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dojeżdżających i dojazdów.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U i MN minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN-MW i MW-U minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami UE-US i UE-UZ-US minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla zabudowy, o której mowa w pkt 1-4 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;

5. Parkingi, z wyłączeniem miejsc w budynkach, miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych, należy urządzić jako parkingi w zieleni.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja.

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

1. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów, 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) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację studni na potrzeby obrony cywilnej, wynikające z przepisów ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) nakaz zagospodarowania jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;

2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci małej instalacji o mocy nieprzekraczającej 150kW, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru, w granicach terenów oznaczonych symbolami 10UE-US i 11UE-UZ-US;
- 4) zakaz 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 z sieci ciepłowniczej;
- 2) ogrzewanie elektryczne;
- 3) ogrzewanie gazowe z sieci;
- 4) lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii w postaci małej instalacji o mocy nieprzekraczającej 150kW, o której mowa w przepisach szczególnych, w granicach terenów oznaczonych symbolami 10UE-US i 11UE-UZ-US;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obowiązek projektowania linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala selektywne zbieranie odpadów komunalnych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia i odbierania, zgodnie z przepisami dotyczącym utrzymania czystości i porządku w gminach oraz dopuszcza lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

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

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

§ 13. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.

1. Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

2. Dopuszcza się wykorzystanie obiektów budowlanych na potrzeby ochrony ludności i obrony cywilnej.

§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Wyznacza się tereny, służące organizacji imprez masowych oraz pełniące między innymi funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, oznaczone symbolami 11UE-US i 12UE-UZ-US, dla których obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U o powierzchni odpowiednio: 5,8005 ha, 3,0023 ha, 0,9386 ha i 10,7736 ha. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50° lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 70°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 11) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej;
- 12) budynki przekraczające wyznaczoną wysokość zabudowy adaptuje się bez możliwości nadbudowy;
- 13) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy wyłącznie w sytuacji, gdy na działce objętej inwestycją lub na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje zabudowa usytuowana w ten sposób;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) 1MW-U z drogi publicznej 24KD (ul. Koszykowa) lub z drogi publicznej 25KD (Piękna) lub z drogi publicznej 27KD (ul. Jana Kilińskiego),
 - b) 2MW-U z drogi publicznej 25KD lub 26KD (Piękna),
 - c) 3MW-U z drogi publicznej 25KD lub 26KD (Piękna),
 - d) 4MW-U z drogi publicznej 27KD (ul. Jana Kilińskiego);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

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

§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN-U o powierzchni 0,5576 ha. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: 13 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50° lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 11) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej;
- 12) dopuszcza się możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej i /lub garażowej;
- 13) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy wyłącznie w sytuacji, gdy na działce objętej inwestycją lub na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje zabudowa usytuowana w ten sposób.
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 24KD (ul. Koszykowa);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6;

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN-MW-U i 7MN-MW-U o powierzchni odpowiednio 0,0860 ha i 0,1022 ha. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 13 m,

- b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 70°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 12) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej;
- 13) istniejącą na terenie 6MN-MW-U zabudowę adaptuje się bez możliwości rozbudowy poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) 6MN-MW-U z drogi publicznej 27KD (ul. Jana Kilińskiego),
 - b) 7MN-MW-U z drogi publicznej 26KD (ul. Piękna);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – nie wymaga się.

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN-MW o powierzchni 0,4045 ha. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 70°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

- 10) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 11) adaptuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową bez możliwości rozbudowy;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 27KD (ul. Jana Kilińskiego);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN o powierzchni 1,3123 ha. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 10 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków:
 - a) mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 50° lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 20° lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 35°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 11) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy wyłącznie w sytuacji, gdy na działce objętej inwestycją lub na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje zabudowa usytuowana w ten sposób;
- 12) istniejącą zabudowę usługową adaptuje się bez możliwości rozbudowy;
- 13) budynki przekraczające wyznaczoną wysokość zabudowy adaptuje się bez możliwości nadbudowy;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 28KD (ul. Jana Kochanowskiego);

2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10UE-US o powierzchni 1,3078 ha. Przeznaczenie: teren usług edukacji lub usług sportu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 13 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 13 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 35°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 24KD (ul. Koszykowa);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11UE-UZ-US o powierzchni 3,6380 ha. Przeznaczenie: teren usług edukacji lub usług zdrowia lub usług sportu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 14 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 35° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 70°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 26KD (ul. Piękna);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12U, 13U, 16U i 17U o powierzchni odpowiednio: 0,2582 ha, 0,1262 ha, 0,2435 ha, 0,4108 ha. Przeznaczenie: teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 11 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia blaszane, dachówka,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 11) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) 12U i 13U z drogi publicznej 24KD (ul. Koszykowa),
 - b) 16U z drogi publicznej ul. Jana Matejki, położonej poza granicami opracowania planu,
 - c) 17U z drogi publicznej 29KD (ul. Jana Kochanowskiego);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14U o powierzchni 0,1670 ha. Przeznaczenie: teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 14 m,
- b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: nie ustala się;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 11) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 12) istniejącą zabudowę adaptuje się bez możliwości rozbudowy poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 27KD (ul. Jana Kilińskiego);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15U o powierzchni 0,3667 ha. Przeznaczenie: teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14,5 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 50° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 60°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: blacha, blachodachówka, dachówka ceramiczna,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 9) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych budynków;
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 11) dopuszcza się lokalizację usług również w kondygnacjach położonych poniżej poziomu parteru istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) dopuszcza się lokalizację wiat o wysokości do 4 m;
- 13) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Tynki dopuszcza się wyłącznie w kolorach naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 14) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

15) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu występuje obszar zagrożony ruchami masowymi, oznaczony na rysunku planu szrafurą, dla którego określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy stosować możliwe dostępne rozwiązania, mające na celu stabilizację mas ziemnych;
- 2) nowe inwestycje projektować w sposób nienaruszający równowagi stoku i niepowodujący uruchomienia osuwiska;
- 3) przy projektowaniu budynków i budowli uwzględnić wykonanie trwałej stabilizacji terenu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 25KD (ul. Piękna);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18KOP, 19KOP, 20KOP i 21KOP o powierzchni odpowiednio: 0,0401 ha, 0,1739 ha, 0,1500 ha, 0,3487 ha. Przeznaczenie: teren parkingu.

2. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) obowiązek realizacji parkingów w zieleni;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe;

4. Dostępność drogowa:

- 1) 18KOP z drogi publicznej 24KD (ul. Koszykowa);
- 2) 19KOP i 20KOP z drogi publicznej 25KD (ul. Piękna);
- 3) 20KOP z drogi publicznej 27KD (ul. Jana Kilińskiego).

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie określa się.

§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KOG o powierzchni 0,5129 ha. Przeznaczenie: teren garażu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 9 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m;
- 6) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów: płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 20°;
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) dachy płaskie dowolne, w tym dachy zielone,
 - b) dachy jednospadowe materiał dowolny, odcienie szarości;

9) od stron zachodniej, południowej i wschodniej zaleca się osłonięcie elewacji garażu w formie zielonej ściany;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji – z drogi publicznej ul. Jana Matejki, położonej poza granicami opracowania planu.

§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23Z o powierzchni 0,1788 ha. Przeznaczenie: teren zieleni.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie między innymi:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) schodów terenowych.

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

§ 28. 1. Ustalenia szczegółowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24KD – ul. Koszykowa, 25KD i 26KD – ul. Piękna, 27KD – ul. Jana Kilińskiego i 28KD – ul. Jana Kochanowskiego o powierzchni odpowiednio: 0,3776 ha, 0,9448 ha, 0,3210 ha, 2,8089 ha i 1,2712 ha. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie między innymi:

- 1) jezdni;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) barierek zabezpieczających;
- 6) zatok postojowych i wiat przystankowych;
- 7) budowli i infrastruktury drogowej;
- 8) sieci i uzbrojenia podziemnego.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren 24KD – minimum 12 metrów;
- 2) teren 25KD – minimum 17 metrów;
- 3) teren 26KD – minimum 9 metrów;
- 4) teren 27KD – minimum 24 metry;
- 5) teren 28KD – minimum 17 metrów.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

6. W granicach terenów 26KD i 27KD zezwala się na lokalizację przejścia podziemnego i związanej z nim infrastruktury takiej jak m. in. tunel, schody, winda, mury oporowe, barierki, pochylnie (rampy), systemy oświetlenia i odwodnienia.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 29. 1. Ustalenia szczegółowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29KD – poszerzenie pasa drogowego ulicy Jana Matejki, położonej poza granicami opracowania, o powierzchni 0,0583 ha. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie między innymi:

- 1) jezdni;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych;
- 6) budowli i infrastruktury drogowej;
- 7) sieci i uzbrojenia podziemnego.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu: minimalnie 3 m, maksymalnie 9 metrów.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 30. 1. Ustalenia szczegółowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30KR-KP o powierzchni 0,1231 ha. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie między innymi:

- 1) jezdni;
- 2) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) chodników;
- 5) schodów terenowych;
- 6) budowli i infrastruktury drogowej;
- 7) sieci i uzbrojenia podziemnego.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 31. 1. Ustalenia szczegółowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 31IE, 32IE, 33IE, 34IE, 35IE, 36IE, 37IE, 38IE, 39IE, 40IE, 41IE, 42IE, 43IE i 44IE o powierzchni odpowiednio: 0,0087 ha, 0,0061 ha, 0,0076 ha, 0,0076 ha, 0,0074 ha, 0,0141 ha, 0,0097 ha, 0,0102 ha, 0,0060 ha, 0,0091 ha, 0,0105 ha, 0,0167 ha, 0,0070 ha i 0,0051 ha. Przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

§ 32. 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-U, MN-U, MN-MW-U, MN-MW, MN, U	30
UE-US, UE-UZ-US	0,1
KD, KR-KP	0,1
KP, KPP	0,1
KOP	0,1
KOG	30
Z	0,1
IE	0,1

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. 1. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Pięknej w Ełku, przyjętego uchwałą nr XLIII/305/97 Rady Miasta Ełk z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 6 lutego 1998 r. poz. 47);
- 2) „Ełk – Piękna, Koszykowa” przyjętego uchwałą nr XXXII/327/2002 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2002 r. poz. 540);
- 3) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego ”Ełk – Piękna, Koszykowa” przyjęta uchwałą nr XLIV.423.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 24 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2619).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

z dnia 9 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Elku

z dnia 9 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II**

Stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II, wobec którego prowadzono konsultacje społeczne od 28 kwietnia 2026 roku do 27 maja 2026 roku – nie zostały wniesione żadne uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Elku

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) stwierdza się, że w granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 t.j.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Elk-Kilińskiego II

I

Obszar objęty proponowanym przystąpieniem do opracowania planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 36,93 ha. Teren zlokalizowany jest w południowej części miasta, ograniczony jest od północy ulicami Jana Matejki, od zachodu ul. Piękną i wodami jeziora Elckiego, od południa ul. Emilii Plater, od wschodu ul. Jana Kochanowskiego, natomiast w centralnej części planu przebiega ul. Jana Kilińskiego.

Obszar opracowania w trzech fragmentach objęty jest ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Pięknej w Elku, przyjętego uchwałą nr XLIII/305/97 Rady Miasta Elku z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 1998 r. poz. 47). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 01G2/2; 02Z1/2; 03L1/2; 17UG.UI; 19UO;

2) „Elk – Piękna, Koszykowa” przyjętego uchwałą nr XXXII/327/2002 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2002 r. poz. 540). Zmianie ulegną ustalenia kwartału oznaczonego symbolem: 1MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);

3) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego ”Elk – Piękna, Koszykowa” przyjęta uchwałą nr XLIV.423.2014 Rady Miasta Elku z dnia 24 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2619). Zmianie ulegną ustalenia kwartału oznaczonego symbolem: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

W pozostałej części opracowania teren nie podlega ustaleniom miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a zagospodarowanie działek odbywa się w oparciu o ustalenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Teren opracowania obejmuje głównie zabudowę mieszkalną w znacznej części zlokalizowaną wzdłuż promenady elckiej oraz ulicy Jana Kilińskiego. W obszarze tym można wyróżnić budynki gospodarczo – garażowe, budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno – usługowe lub usługowe z usługami śródmiejskimi, nieuciążliwymi, zlokalizowanymi w parterach lub na pierwszych kondygnacjach budynków, a także w formie obiektów wolnostojących.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów dotychczas niezagospodarowanych z zachowaniem ładu przestrzennego oraz uporządkowanie istniejącej zabudowy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Przeprowadzenie wyżej wskazanych zmian nie budziło zastrzeżeń pod względem urbanistyczno-architektonicznym dlatego też, Rada Miasta Elku podjęła uchwałę nr XVII.168.2025 z dnia 26 listopada 2025 roku w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Kilińskiego II.

II

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był poddany konsultacjom społecznym:

- od 28 kwietnia 2026 roku do 27 maja 2026 roku, z terminem składania uwag do 27 maja 2026 r.

Konsultacje społeczne zorganizowano w formie:

1) punktów konsultacyjnych prowadzonych przez pracowników Wydziału, w dniach:

- 19 maja 2026 roku w pokoju 232, od 15.00 do 16.30,

- 21 maja 2026 roku w pokoju 235, od 15.00 do 16.30;

2) telefonicznych dyżurów projektantów, które odbyły się w godzinach od 15.00 do 16.30, w dniach:

- 13 maja 2026 roku pod numerem 877326259 lub mailowo um@um.elk.pl,

- 14 maja 2026 roku pod numerem 877326231 lub mailowo um@um.elk.pl;

podczas których była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

3) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Kilińskiego II, zorganizowanego w dniu 7 maja 2026 roku (czwartek) w godzinach od 15.00 do 16.30 w małej sali konferencyjnej Urzędu Miasta w Ełku.

4) zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do 27 maja 2026 roku:

- w postaci pisemnej na adres: Prezydent Miasta Ełku, ul. Piłsudskiego 4, 19- 300 Ełk - w Biurze Obsługi Kancelaryjnej (pokój 02), a po godzinach pracy urzędu u dyżurnego Straży Miejskiej (pokój 102),

- w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na adres e-mail: um@um.elk.pl, a także na adres skrzynki podawczej ePUAP: /umelk/SkrytkaESP wyłącznie na druku formularza dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: poradnik interesanta - Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – Referat Planowania Przestrzennego pod linkiem:

https://bip.elk.warmia.mazury.pl/procedury/12/220/pismo_w_sprawie_aktu_planowania_przestrzennego_miejscowego_planu_zagospodarowania_przestrzennego_lub_planu_ogolnego_28wniosek_do_projektu_planu_2C_uwaga_do_konsultowanego_projektu_planu_2C_wniosek_o_zmiane_planu_lub_wniosek_o_sporzadzenie_planu_29/

III

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalony uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku; teren objęty opracowaniem planu położony jest w strefach: A - Śródmiejskiej i B – Nowomiejskiej Południowej (II) w obszarze kwartałów oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami: A8, B22, B23 i B24, dla których zapisy są następujące:

A8 - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta, ograniczony od zachodu strefą przyjezdną, od wschodu ulicą Kilińskiego, od południa ulicą Koszykową, a od północy terenami należącymi do Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek. Obszar w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Cmentarna” i „Ełk – Piękna II”. W skład terenu wchodzi: zabudowa mieszkalna jednorodzinna obejmująca północną, zachodnią i środkową część kwartału, zabudowa oświatowa (szkoła podstawowa) zlokalizowana w południowej części obszaru oraz zabudowa usługowo – handlowa, mieszcząca się na wschodnim i południowo – wschodnim terenie. Stosunkowo dużą część kwartału zajmuje kompleks garażowy oraz parking miejski, zlokalizowane w centralnej części terenu. Na północnym krańcu terenu znajduje się zabytek w postaci dawnego cmentarza rzymskokatolickiego, założonego na planie trójkąta z bramą od strony wschodniej, o powierzchni około 0,15 ha.

W	granicach	kwartału	dopuszcza	się	następujące	funkcje:
-	mieszkalna	jednorodzinna	z dopuszczeniem	usług	nieuciążliwych,	
-	usługi,		w tym	usługi	handlu,	
-			usługi		oświaty,	
-					zieleni,	
-			sport		i rekreacja.	

Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy oraz rozbudowę istniejących obiektów, przy czym wysokość nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych. Istniejącą w obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną adaptuje się. Zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, charakterystycznych elementów architektonicznych i tradycyjnych materiałów. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej nieruchomości posiadały jednakową, jasną i stonowaną kolorystykę elewacji. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku oświaty ze szczególnym wskazaniem na rozwój bazy rekreacyjno – sportowej. Istotnym zadaniem dla tej strefy jest ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie terenów zieleni zlokalizowanych u zbiegu ul. Pięknej i ul. Kilińskiego, z zakazem ich zabudowy obiektami kubaturowymi. Należy również pielęgnować i regularnie uzupełniać nasadzenia złożone z rodzimych gatunków drzew i krzewów. Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy. W obrębie całego kwartału zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Istniejącą stację paliw adaptuje się bez możliwości rozbudowy. W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%.

B22 - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta, ograniczony od zachodu strefą przyjeziorną, od wschodu ulicą Kilińskiego, od północy ulicą Koszykową, od południa drogą krajową nr 65 (ul. Grajewska). Obszar w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Norwida”; „Ełk – Norwida Zieleń”; „Ełk – Piękna, Koszykowa” i „Ełk – zmiana Piękna, Koszykowa”.

Części składowe terenu to głównie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz stanowiąca jej uzupełnienie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana we wschodniej oraz północnej części kwartału, a także zabudowa turystyczna w formie pensjonatu (w zachodniej części kwartału) u wybrzeży jeziora. Na południu kwartału zrealizowany jest kompleks oświatowy: miejskie przedszkole i żłobek oraz szkoła podstawowa. Wzdłuż całej zachodniej części obszaru, na pograniczu Jeziora Ełckiego, rozciąga się promenada miejska.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna;
- usługi osiedlowe;
- usługi gastronomii, turystyki i wypoczynku w sąsiedztwie jeziora;
- zieleni;
- sport i rekreacja.

W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.

Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to pięć kondygnacji nadziemnych, a zabudowy usługowej to trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przeznaczona jest do adaptacji z możliwością rozbudowy w granicach posesji, maksymalna wysokość budynków podlegających nadbudowie to trzy kondygnacje nadziemne.

W obrębie całego terenu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz drzew na osiedlach mieszkaniowych. W każdym miejscu narażonym na dewastację lub na granicach z terenami o niskiej estetyce zagospodarowania należy sytuować zieleni izolacyjną tworzącą „ochronny parawan” dla funkcji mieszkaniowej, zwracając jednocześnie uwagę na dobór odpowiednich gatunków roślin, by nie przesłonić panoramy jeziora, stanowiącej największy atut tego kwartału.

Zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleni, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.

Należy też zarezerwować pas terenu pod ewentualną realizację kanału pomiędzy jeziorami Ełckim i Szybą oraz Selmętą Małą, co pozwoli na stworzenie szlaku wodnego w połączeniu z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi. Teren rezerwy został informacyjnie oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium.

B23 - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta i ograniczony od zachodu ulicą Kilińskiego, od wschodu ulicą Kochanowskiego, południową granicę wyznacza ulica Emilii Plater, natomiast granicę północną stanowi ulica Matejki. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dominujące zagospodarowanie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o dużej intensywności, z usługami towarzyszącymi w postaci obiektów handlowych, usługowych, ochrony zdrowia i administracji (Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej). Zabudowę uzupełnia kompleks garażowy, zlokalizowany we wschodniej części kwartału.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi osiedlowe, w tym usługi handlu i administracji,

- zieleni urządzona.

W obszarach istniejącej zabudowy nowe obiekty należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości. Nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych. Budynki nie mogą przekraczać wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. Ze względu na dominację zabudowy wielorodzinnej w kwartale, nie powinna być rozwijana funkcja mieszkalna jednorodzinna, istniejącą adaptuje się z możliwością rozbudowy, do wysokości maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych.

Należy dążyć do przekształcenia istniejących kompleksów zabudowy garażowej na parkingi ogólnodostępne. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej nieruchomości posiadały jednakową, jasną i stonowaną kolorystykę elewacji. Należy dążyć do podniesienia standardów istniejącej zabudowy poprzez remonty elewacji, a także kształtować ogólnodostępne przestrzenie publiczne w formie placów, skwerów, obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych. Zabudowę należy kształtować tak, aby zapewniała ona budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania, a wpływ ma na to np. zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz wieloletnich drzew i krzewów. Na pograniczu z terenami mało atrakcyjnymi wizualnie, należy sytuować zieleni izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową, tworzącą niejako przesłonę dla funkcji mieszkaniowej.

W obrębie całego terenu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

B24 - kwartał zlokalizowany jest na południe od centrum miasta, ograniczony od zachodu ulicą Kochanowskiego i w części ul. Kilińskiego, od wschodu trakcją kolejową PKP, granicę północną wyznacza ulica Matejki, natomiast od południa ogranicza ją droga krajowa nr 65 (ul. Przemysłowa). Na terenie kwartału obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Norwida”; „Ełk – Norwida zmiana” i „Ełk – Dąbrowskiej”.

Zagospodarowanie tej terenu to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzupełnienie stanowi zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe) i handlowa, zlokalizowane w południowej części obszaru.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi ogólnomiejskie, zlokalizowane głównie w obszarze ograniczonym ulicami: Grajewską, Norwida, Emilii Plater i Kilińskiego;
- zieleni.

Należy dążyć do zachowania zwartego, jednorodnego charakteru zabudowy, a tam, gdzie jest to niezbędne, uporządkować istniejące zagospodarowanie. Dopuszcza się modernizację i uzupełnienie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, która nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (jednorodzinna) oraz dwóch kondygnacji nadziemnych (usługowa).

Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju, a zabudowę oraz zagospodarowanie terenu kształtować z zachowaniem miejskiego charakteru obszaru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych.

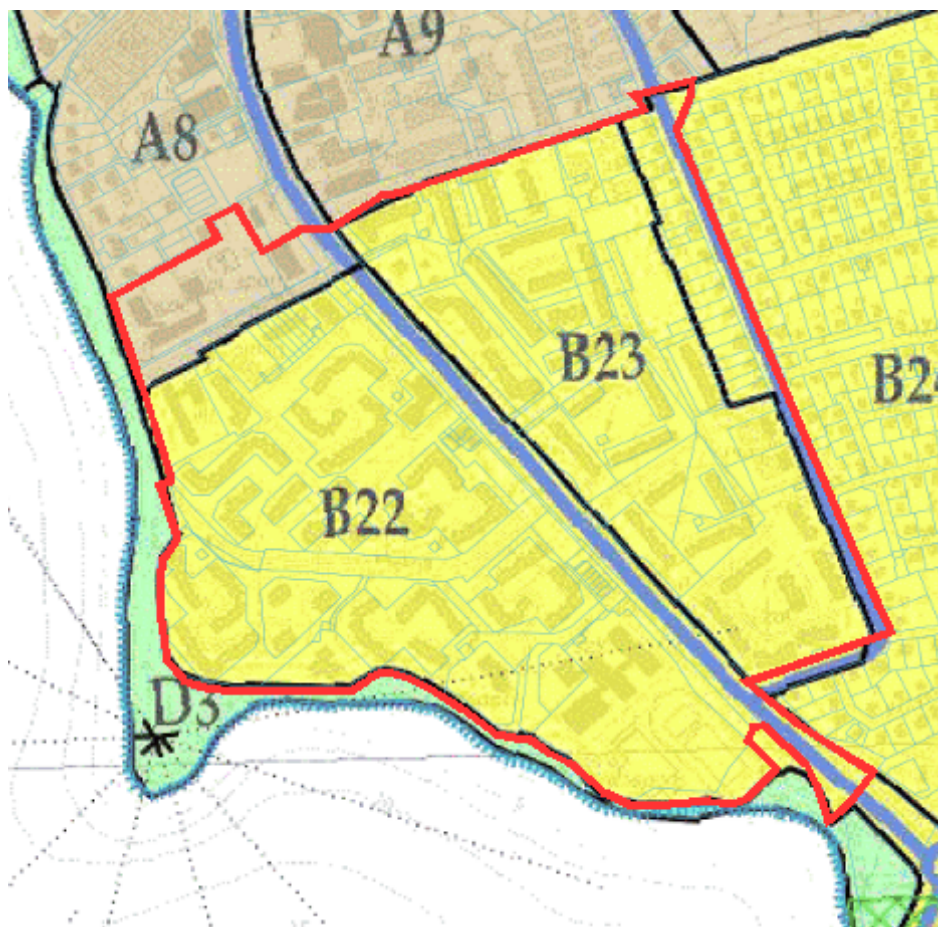
Istotne jest uzupełnianie otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni. W celu uatrakcyjnienia mieszkańcom codziennego wypoczynku i rekreacji, należy dążyć do kształtowania nowych terenów zielonych oraz przestrzeni publicznych (zieleńce, parki, skwery).

Obiekty usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi osiedlowe, należy je izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej szpalarami drzew lub krzewów wysokich. W obrębie kwartału należy stworzyć warunki do parkowania pojazdów w postaci parkingów ogólnodostępnych. Zakazuje się tu także lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Wzdłuż wschodniej granicy tego obszaru planowana jest istotna inwestycja drogowa, budowa tzw. „małej obwodnicy” ul. Norwida – mostu drogowego i połączenia drogowego dworca PKP z rondem imienia 9 Pułku Strzelców Konnych Armii Krajowej. Droga docelowo ma zwiększyć płynność komunikacji w centrum i zapewnić alternatywne połączenie śródmieścia z południową częścią miasta.

Wschodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych.

W południowej części terenu przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Elku wraz z obszarem opracowania planu „Elk – Kilińskiego II”

Założenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z polityką przestrzenną miasta Elku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku.

Reasumując, sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru Elku jest uzasadnione.

Projekt uchwały został opracowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami i zaopiniowany pod względem formalno – prawnym przez Biuro Prawne Wydziału Nadzoru Urzędu Miasta Elku oraz legislacyjno – redakcyjnym przez sekretarza miasta.