

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „KAJKI” W EŁKU ZWANA „EŁK – KAJKI III”



Sporządził **Prezydent Miasta Elku**



Opracowanie wykonano w:

**PRACOWNI URBANISTYCZNEJ SP. Z O.O.**  
**ul. Filtrowa 67d. lok.111, 02-055 WARSZAWA**

przez:

**mgr Wandę Stolarską**

kierującą pracami zespołu projektowego, członka Izby  
Urbanistów Nr WA-258

**mgr inż. arch. krajobrazu Karinę Konarzewską** członka Izby  
Urbanistów Nr WA-348

**mgr inż. Martę Choromańską**

Warszawa, 2013 rok

**UCHWAŁA NR XXXV.335.2013**  
**Rady Miasta Ełku**  
**z dnia 24 września 2013 roku**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu**  
**osiedla „Kajki” w Ełku zwanej „Ełk - Kajki III”**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr V.33.2011. Rady Miasta Ełku z dnia 22 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku, zwanej „Ełk-Kajki III”, oraz stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000, zmienionego uchwałami: Nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku oraz Nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku, Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Kajki” w Ełku zwaną „Ełk - Kajki III”, zwaną dalej planem, którego granice stanowią:
  - 1) od południa i południowego-zachodu linia brzegowa jeziora Ełckiego;
  - 2) od północy, północna granica pasa drogowego ul. 11 Listopada, teren Zespołu Szkół nr 1 im. Jędrzeja Śniadeckiego;
  - 3) od północnego-zachodu granica administracyjna miasta Ełku,
  - 4) od wschodu, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Kajki, Wojska Polskiego i Grunwaldzkiej.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: stref ochronnych ujęć wód, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów i obszarów górniczych.

## § 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji, z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu;
- 2) **inwestycji** – należy przez to rozumieć: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę albo remont obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu;
- 3) **kiosku handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o wiodącej funkcji handlowej, przy czym funkcja handlowa winna ograniczać się do sprzedaży towarów typu: prasa, bilety komunikacji miejskiej uzupełnionych ewentualnie produktami spożywczymi z zakresu napojów, słodyczy i podstawowej chemii gospodarczej;
- 4) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, na której musi stać frontowa ściana budynku, przy czym nie dotyczy to: okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 centymetrów, wykuszy i ryzalitów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 centymetrów oraz elementów budynku, takich jak: balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 centymetrów, a także innych określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe wskazują inaczej;
- 6) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) **NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), opracowany przez Scandinavian Colour Institute. System NCS polega na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej przez procentową zawartość: czterech podstawowych kolorów – żółtego, czerwonego, niebieskiego i zieleni poprzez chromatyczność koloru oraz udział kolorów czarnego i białego. W systemie NCS każdy kolor reprezentowany jest literą, czterocyfrowym symbolem oznaczającym odcień oraz symbolem literowo-cyfrowym oznaczającym składowe koloru i ich proporcje;
- 8) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 9) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć **powierzchnię terenu zajętą przez budynek/budynki w stanie wykończonym, mierzoną po obrysie zewnętrznym elementów trwale zamykających budynek/budynki;**
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;

- 13)przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 15)reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy; reklamą nie jest tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy;
- 16)realizacji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 17)szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 18)szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 19) **szyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć szyld reklamowy zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 20) **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;
- 21) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22)urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 23)usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m<sup>2</sup>;
- 24)usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 25)usługach publicznych** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności (na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym) w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
- 26)wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej, na którym budynki te są usytuowane;
- 27)wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całej działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 28)zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o funkcji określonej niniejszym planem miejscowym; do zabudowy w myśl ustaleń niniejszego planu zaliczone są

tymczasowe obiekty budowlane, o ile w ustaleniach szczegółowych je dopuszczono; zabudową nie są budowle i obiekty małej architektury;

**29) zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchni trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni.

### § 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) stanowiska gatunku rośliny chronionej – grąźel żółty;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) strefa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 7) symbol przeznaczenia terenu oraz oznaczenia porządkowe terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

### § 4.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:
  - 1) trafostacja oznaczona symbolem – **E**;
  - 2) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolem – **K**;
  - 3) teren parkingu samochodowego oznaczony symbolem – **KP**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – **MN**;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem – **MN/U**;
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem – **MW**;
  - 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem – **MW/U**;
  - 8) tereny gospodarstw rybackich i usług turystyki oznaczone symbolem – **RU/UT**;
  - 9) tereny zabudowy usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – **U**;
  - 10) teren zabudowy usług oświaty i usług sportu oznaczony symbolem – **UO/US**;
  - 11) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem – **US**;
  - 12) teren zabudowy usługowej – stacja paliw oznaczony symbolem – **Usp**;
  - 13) teren zabudowy usług turystyki oznaczony symbolem – **UT**;
  - 14) tereny wód płynących i stojących oznaczone symbolem – **WS**;
  - 15) tereny cmentarzy oznaczone symbolem – **ZC**;
  - 16) teren ogródków działkowych oznaczony symbolem – **ZD**;
  - 17) tereny parku leśnego oznaczone symbolem – **ZL**;
  - 18) tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji oznaczone symbolem – **ZP**;
  - 19) teren zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem – **ZP/US**;
  - 20) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem – **KDGP**;
  - 21) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem – **KDG**;
  - 22) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – **KDD**;
  - 23) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – **KDW**;
  - 24) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem – **KPJ**;
  - 25) ciągi piesze oznaczone symbolem – **CP**.
2. Ustala się:
  - 1) tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji oznaczone symbolem **ZP**, teren zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **ZP/US**, jako tereny przeznaczone do wypoczynku i rekreacji oraz realizacji celów publicznych związanych z usługami sportu,

służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym;

- 2) teren zabudowy usług oświaty i usług sportu oznaczony symbolem **UO/US** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem szkół oraz usługami sportu;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDGP, KDG, KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) tereny obiektów infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków oznaczone symbolem **K** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

## § 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) poprawie i kształtowaniu jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności poprzez:
  - a) kształtowanie panoramy widokowej miasta od strony jeziora Etckiego,
  - b) harmonizowanie zabudowy w obrębie skarp misy jeziora Etckiego,
  - c) stosowanie ujednoczonej kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków, geometrii i kolorystyki dachów dla poszczególnych terenów,
  - d) kształtowanie zieleni urządzonej i realizację obiektów małej architektury,
  - e) kształtowanie posadzek ciągów pieszych i ulic,
  - f) likwidację elementów dysharmonijnych w krajobrazie miejskim, takich jak: nośniki reklamowe, tymczasowa zabudowa (za wyjątkiem dopuszczonych w planie),
- 2) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych i szyldów:
  - a) na wszystkich terenach: wód powierzchniowych (**WS**), cmentarzy (**ZC**), ogrodów działkowych (**ZD**), parków leśnych (**ZL**), zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji (**ZP**), zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji (**ZP/US**), infrastruktury technicznej (**E, K**), ciągu pieszo-jezdnego (**KPJ**), ciągów pieszych (**CP**), parkingu samochodowego (**KP**) ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam, szyldów reklamowych i szyldów; zakaz ten nie dotyczy tablic informacyjnych oraz znaków pionowych;
  - b) dla terenów nie wymienionych w pkt 2):
    - ustala się, że w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDGP, KDG, KDD**) i dróg wewnętrznych (**KDW**) reklamy mogą być realizowane wyłącznie w powiązaniu z obiektami małej architektury, tj.: wiatami przystanków komunikacji publicznej, budkami telefonicznymi, kioskami handlowymi lub w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
    - dla pozostałych terenów dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi, a dla terenu oznaczonego symbolem **Usp-26** dopuszcza się także wolnostojące pylony reklamowe związane z prowadzoną na tym terenie usługą;
    - umieszczanie nośników reklamowych na ścianie budynku lub budowli jest możliwe pod warunkiem dostosowania formy i wielkości nośnika reklamy do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
    - ustala się, że umieszczanie nośników reklamowych w obrębie jednej płaszczyzny elewacji budynku możliwe jest jedynie w formie spójnej pod względem rozmieszczenia nośników reklamowych względem siebie, formy, proporcji, grafiki, przy czym całkowita powierzchnia nośników reklamowych umieszczonych na jednym budynku nie może przekroczyć 25% całkowitej powierzchni wszystkich elewacji zewnętrznych tego budynku,
    - zakazuje się realizacji reklam w obrębie dachu budynku oraz wykraczających poza obrys budynku na odległość większą niż 15 cm,
    - zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na obiektach i na obszarach: wpisanych do rejestru zabytków, będących w gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem reklam remontowo – budowlanych,
    - zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie, na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, na latarniach,

- zabrania się realizacji reklam semaforowych oraz bannerów;
  - dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie tablic wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, oraz w oknach wystawowych, a także jako tablic wolnostojących w obrębie wejścia na posesję, gdzie zlokalizowana jest usługa, której szyld dotyczy lub na ogrodzeniu takiej posesji,
  - powierzchnia pojedynczego szyldu umieszczanego na elewacji budynku nie może być większa niż 0,25 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i 1.0 m<sup>2</sup> dla budynków usługowych, tablic wolnostojących, tablic zamieszczanych na ogrodzeniach,
  - ograniczenia rozmieszczenia i wielkości szyldów nie dotyczą ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku, przedstawiających znak graficzny obiektu usługowego lub jego logo lub nazwę własną obiektu usługowego,
  - zabrania się umieszczania szyldów bannerowych lub semaforowych;
- c) określeniu zasad realizacji ogrodzeń:
- ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia 160 cm mierzac od poziomu terenu lub opaski budynku do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - ustala się, że ograniczenie maksymalnej wysokości ogrodzeń nie dotyczy ogrodzeń realizowanych dla terenów urządzeń sportowych,
  - ustala się, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej ogrodzenia od strony dróg publicznych, ciągów pieszych, parków leśnych, terenów zieleni parkowej, wypoczynku i rekreacji, terenów zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji muszą być minimum w 40% ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub podmurówką,
  - ustala się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych i ciągów pieszych, w szczególności wypełnień przęseł z prefabrykatów betonowych oraz materiałów odpadowych,
  - dopuszcza się stosowanie żywoplotów do wypełniania ogrodzeń.

## § 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zachowanie i ochronę stanowisk gatunku chronionego – grązela żółtego wskazanych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
  - 2) ochronę wód powierzchniowych, a w szczególności jeziora Ełckiego zlokalizowanego poza obszarem planu poprzez:
    - a) ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy,
    - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii rozgraniczającej z terenami wód powierzchniowych jeziora Ełckiego,
    - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód jeziora Ełckiego;
  - 3) ustala się ochronę wód podziemnych przez:
    - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla działek sąsiednich,
    - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
    - c) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) w przypadku realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ustala się obowiązek wykonania dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne w związku z projektowaniem tejże inwestycji,
    - e) obniżenie poziomu wód gruntowych i odprowadzenie ich z wykopu, wymaga odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego.
2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez:
  - 1) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem **MW**, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem **MW/U**, zabudowy usług turystyki oznaczonej symbolem **UT**, terenów gospodarstw rybackich i usług turystyki oznaczonych symbolem **RU/UT** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) dla terenu zabudowy usług oświaty i usług sportu oznaczonego symbolem **UO/US** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów: usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US**, parków leśnych oznaczonych symbolem **ZL**, zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji oznaczonych symbolem **ZP**, zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **ZP/US** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic działki własnej, za wyjątkiem terenów dróg publicznych;
  - 3) stosowanie rozwiązań technicznych niwelujących hałas tj.: elewacje tłumiące hałas, szczelne przegrody, okna dźwiękoszczelne, wentylacje i klimatyzacje, dla zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ulic: 11 Listopada, Wojska Polskiego i M. Kajki, za wyjątkiem odcinków tych ulic gdzie zlokalizowane są ekrany dźwiękochłonne.
3. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:
- 1) zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
  - 2) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy M. Kajki oznaczonej symbolem KDG-04.**
4. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. 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.
6. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizowania i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
- 1) inwestycji celu publicznego;
  - 2) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
  - 3) przystani śródlądowych;
  - 4) kanałów;
  - 5) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu na terenach oznaczonych symbolami **U-20**, **U- 21** i **Usp-26**;
  - 6) wylesień mających na celu zmianę użytkowania gruntu;
  - 7) stawów;



- 8) obiektów do chowu i hodowli ryb w stawach typu karpiego i pstrągowego.

### § 7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wskazuje się obiekty objęte ochroną, jako zabytki wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków:
    - a) wieży ciśnień wraz z działką nr 125/1 wpisanej do rejestru zabytków pod numerem A-1008/S z 12.08.1994 r.,
    - b) cmentarza wojennego żołnierzy rosyjskich z czasów I wojny światowej z 1914 r. wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 534/965/D/93 z dnia 23.08.1993 r.,
    - c) cmentarza wojennego żołnierzy niemieckich z czasów I wojny światowej wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 534/D/93 z dnia 23.08.1993 r.
  - 2) w stosunku do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, wymienionych w pkt 1) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności wynikające z art. 25, 31 i 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 3) wskazuje się budynek Zespołu Szkół im. Jędrzeja Śniadeckiego zlokalizowany w Elku przy ul. 11 Listopada 24 objęty ochroną, jako zabytek będący w gminnej ewidencji zabytków, w stosunku, do którego obowiązują nakazy wynikające z art. 31 cytowanej w § 7 ust. 1 pkt 2 ustawy oraz obowiązek wynikający z art. 67 ustawy Prawo budowlane;
  - 4) w obszarze planu, w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępowanie zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, a w szczególności art. 32 cytowanej w § 7 ust. 1 pkt 2 ustawy.
2. Ustala się, iż zmiany w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków nie wymagają zmiany planu.

### § 8.

1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w obszarze planu, przestrzeniami publicznymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających: dróg publicznych, ciągów pieszych, a także tereny parków leśnych, zieleni parkowej, wypoczynku i rekreacji, zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji;
  - 2) dla terenów dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację wolnostojących kiosków handlowych, pod warunkiem, że:
    - a) obiekt nie będzie umieszczany w sposób kolidujący z ruchem kołowym, pieszym i rowerowym, lub utrudniający ten ruch,
    - b)** powierzchnia użytkowa pojedynczego obiektu nie przekroczy 15 m<sup>2</sup>, a całkowita wysokość kiosku nie przekroczy 3,5 m,
    - c) materiały użyte do wypełnienia elewacji będą miały charakter trwałe; w szczególności zabrania się stosowania blachy falistej i trapezowej oraz wypełnień z drewna;
  - 3) dopuszcza się lokalizację pomników oraz elementów małej architektury na wszystkich terenach publicznych;
  - 4) forma architektoniczna elementów małej architektury musi być jednolita dla poszczególnych przestrzeni publicznych (np.: poszczególnych ciągów ulic, systemów zieleni parkowej) oraz jednolita w obrębie skrzyżowań ulic;
  - 5) nakazuje się wydzielenie miejsc wskazanych wyłącznie dla ruchu pieszego w liniach rozgraniczających ulic.
2. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika na całej jego szerokości lub na odcinku nie mniejszym niż 1,5 m w rejonie przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 3) stosowanie krawężników opuszczonych do poziomu jezdni w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

## § 9.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
  - a) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej,
  - b) minimalnej i maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
  - c) wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej,
  - d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
  - e) linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) rodzaju i spadku dachu, oraz kolorystyki i rodzaju pokrycia dachowego,
  - g) kolorów i typów elewacji;
- 2) w zakresie elewacji zewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem:
  - a) powierzchnie tynkowane lub z betonów barwionych w kolorystyce wg systemu NCS o odcieniach posiadających od 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów nieprzekraczających 10% elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu, obowiązek nie dotyczy materiałów elewacyjnych o naturalnej kolorystyce drewna, metalu, szkła, kamienia,
  - b) dopuszcza się stosowanie okładzin elewacyjnych: kamiennych, klinkierowych, ceramicznych, szklanych, szkło podobnych, metalowych, drewnianych w ich naturalnej kolorystyce lub barwionych na odcienie bieli, brązu, szarości, a także elewacji z cegły klinkierowej lub cementowej,
  - c) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z blach trapezowych i falistych oraz z paneli z tworzyw PCV,
  - d) stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków mieszkalnych i usługowych musi posiadać ujednolicony kolor, przy czym dopuszcza się kolor biały lub odcienie brązu i szarości, lub naturalny kolor drewna;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, w tym niespełniającej ustaleń planu pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
- 4) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 5) ustala się ograniczenie głębokości posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsca gromadzenia odpadów
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

## § 10.

W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się strefę od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości po 20 m od osi linii, w której obowiązują następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu:

- 1) zakazuje się realizacji wszelkiej nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się realizacji nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza pięć metrów.

## § 11.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość działki budowlanej oraz minimalna szerokość frontu działki została dla poszczególnych terenów określona w Rozdziale 2 - Ustalenia szczegółowe,
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną powinien wynosić od 70° do 90°.

3. Ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
  - 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w planie, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy.

#### § 12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewniają drogi publiczne, ulice: 11 Listopada, Wojska Polskiego, M. Kajki;
  - 2) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**), drogi wewnętrzne (**KDW**), ciąg pieszo-jezdny (**KPJ**) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie, doprowadzając ruch do ulic ponadlokalnych;
  - 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (**KDG-03**, **KDG-04**) ul. 11 Listopada i M. Kajki, w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (**KDD-08**) ul. Władysława Jagiełły; w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP-16**;
  - 4) dopuszcza się realizację zatok parkingowych w terenach dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD**.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
  - 3) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 4) dla zabudowy usług turystyki minimum 1,5 miejsca postojowego na jedną jednostkę mieszkalną w obiektach hotelowych i pensjonatach;
  - 5) oraz dla terenów sportu, wypoczynku i rekreacji minimum 2 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
3. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
4. W przypadku, gdy realizacja nowej inwestycji wpływa na zmniejszenie liczby istniejących miejsc postojowych, likwidacja tych miejsc musi być uprzednio zrekompensowana poprzez realizację nowych miejsc postojowych na parkingu ogólnodostępnym w ilości przynajmniej równej do liczby likwidowanych miejsc postojowych.
5. Dopuszcza się połączenie jeziora Etckiego i jeziora Sunowo (zlokalizowanych poza obszarem planu) w celu stworzenia warunków do turystyki wodnej, poprzez odtworzenie dawnego połączenia jezior przez tereny **WS-36**, **WS-37**, **RU/UT-19** lub poprzez realizację nowego połączenia w liniach rozgraniczających tych terenów.

#### § 13.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
  - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
  - 2) dla lokalizowania projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania

- mogących wystąpić kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
    - 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
    - 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi oraz ujęć wód podziemnych na terenach oznaczonych symbolem **RU/UT** na potrzeby produkcji rybackiej;
    - 4) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.
  3. W zakresie odprowadzania ścieków:
    - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
    - 2) ustala się dla terenów: dróg publicznych, oraz otwartych wielostanowiskowych parkingów samochodowych o liczbie miejsc postojowych w jednym kompleksie większej niż 10, terenów utwardzonych w obrębie terenów stacji obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) z istniejących terenów wymienionych w pkt. 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób o ile jest zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
    - 4) dla pozostałych terenów zagospodarowanych zgodnie z planem i istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się gospodarowanie wodami opadowymi lub roztopowymi w sposób dotychczasowy, pod warunkiem, że jest on zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 5) ustala się, że dla pozostałej nowoprojektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na teren nieutwardzony, w granicach własnej działki budowlanej; -
    - 6) w razie braku warunków do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej lub obiektu budowlanego do ziemi, dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej.
  4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowych w obszarze planu,
    - 2) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
    - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
  5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
    - 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: energią elektryczną, gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych, za wyjątkiem: olei ciężkich i przepracowanych, miazgi i koksu oraz odpadów PCV;
    - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na dachach budynków.
  6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
    - 2) na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
    - 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
    - 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy, za wyjątkiem linii wysokiego napięcia 110 kV.

7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:
  - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
  - 3) zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
8. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
    - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.
9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

#### **§ 14.**

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem terenów i obiektów, dla których ustalenia planu stanowią inaczej.

#### **§ 15.**

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) dla terenów należących do Skarbu Państwa i Miasta Ełk – 0,1%,
- 2) dla pozostałych terenów – 30%.

### **Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 16.**

Dla terenu trafostacji oznaczonego symbolem **E-1** (o powierzchni około 0,0115ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – obiekt infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką – trafostacja;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 40 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.4,
  - c) dopuszcza się, aby wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosił 0% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość budynku trafostacji - 5m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji budynku trafostacji - 1 kondygnacje nadziemna,
  - f) dach na budynku trafostacji – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
  - g) pokrycie dachu trafostacji, w przypadku zastosowania dachu spadzistego o spadkach połaci dachowych powyżej 20<sup>0</sup> - dachówka ceramiczna lub blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze ceglastym lub grafitowym;
  - h) elewacje zewnętrzne – tynk w kolorze szarym lub białym;
  - i) w przypadku zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustala się zagospodarowanie jej zielenią urządzoną w formie trawników;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 100 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 10 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-07** ul. Jana Brzechwy;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 17.

Dla terenów obiektów infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonych symbolem **K-2** (o powierzchni około 0,0165ha); **K-3** (o powierzchni około 0,0022ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0,5,
  - c) dopuszcza się, aby wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosił 0% powierzchni działki budowlanej,
  - d) w przypadku zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustala się zagospodarowanie jej zielenią urządzoną w formie trawników;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu **K-2**- 160 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu **K-3**- 20 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu **K-2** – 15 m,
  - d) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej dla terenu **K-3** – 5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu **K-2** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły,
  - b) terenu **K-3** z drogi wewnętrznej **KDW-11**;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 18.

Dla terenu parkingu samochodowego oznaczonego symbolem **KP-4** (o powierzchni około 0,0960ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – parking samochodowy;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 950m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 50m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-05** ul. Adama Asnyka;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 19.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-5** (o powierzchni około 0,4080ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniająca – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) usługi wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

- f) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – minimalnie 15% i maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.5,
  - h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - i) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - j) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - k) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - l) elewacje zewnętrzne - kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - m) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - n) oba segmenty budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednolicony kształt i pokrycie dachu;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 16 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-10**, z drogi wewnętrznej **KDW-11**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

## § 20.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-6 (MN-6a, MN-6b)** (o powierzchni około 0,7420 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
  - b) usługi wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – minimalnie 10% i maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.3,
  - h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - i) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - j) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - k) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,

- l) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - m) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 17 m;
  - 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach;
  - 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13;
  - 6) tymczasowe zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem **MN-6a**, **MN-6b** na cele drogowe, drogi głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, a po wybudowaniu obwodnicy miasta Ełku w ciągu drogi krajowej nr 61 jego przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez włączenie do przylegających działek budowlanych.

### § 21.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN-7 (MN-7a)** (o powierzchni około 0,1060 ha); **MN-8 (MN-8a, MN-8b)** (o powierzchni około 1,6060 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) usługi wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - d) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – minimalnie 15% i maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.9,
  - i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - j) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - l) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - m) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - n) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - o) oba segmenty budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednoczony kształt i pokrycie dachu;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>,



- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 17m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu **MN-7 (MN-7a)** z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-14** oraz z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada na dotychczasowych warunkach,
  - b) dla terenu **MN-8, (MN-8a, MN-8b)** z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach, z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły, z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-14**;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem **MN-7a i MN-8a, MN-8b** na cele drogowe, drogi głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, a po wybudowaniu obwodnicy miasta Ełku w ciągu drogi krajowej nr 61 jego przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez włączenie do przylegających działek budowlanych.

## § 22.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-9** (o powierzchni około 0,2270 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie wolnostojące,
  - b) usługi wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - d) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – minimalnie 10% i maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.4,
  - i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - j) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - l) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - m) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - n) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 40 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły,
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

## § 23.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-10** (o powierzchni około 0,2810 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) usługi wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – minimalnie 20% i maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 0.9,
  - h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - i) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - j) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - k) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - l) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - m) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - n) oba segmenty budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednoczony kształt i pokrycie dachu;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach, z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 24.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MN/U-11** (o powierzchni około 0,5520 ha); **MN/U-12** (o powierzchni około 0,5620 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej lub lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy szeregowej minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

- e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej minimalnie 20% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy szeregowej minimalnie 40% i maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej maksymalnie 1.2,
    - dla zabudowy szeregowej maksymalnie 1.8,
  - g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - h) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - i) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - j) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - k) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - m) wszystkie segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie szeregowej lub oba segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednolicony kształt i pokrycie dachu;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach, z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

## § 25.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MN/U-13** (o powierzchni około 0,8530 ha); **MN/U-14** (o powierzchni około 1,3440 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej lub lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej minimalnie 15% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy szeregowej minimalnie 20% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej - maksymalnie 0.6
    - dla zabudowy szeregowej - maksymalnie 0.8,

- g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - h) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - i) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - j) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - k) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - m) wszystkie segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie szeregowej lub oba segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednolicony kształt i pokrycie dachu;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej -300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej – 20m;
    - dla zabudowy szeregowej -10m,
- 4) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu **MN/U-13** z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach, z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD-06** ul. K.K. Baczyńskiego, **KDD-07** ul. Jana Brzechwy,
  - b) dla terenu **MN/U-14** z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, na dotychczasowych warunkach, z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD-05** ul. Adama Asnyka, **KDD-06** ul. K.K. Baczyńskiego;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

## § 26.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW-15** (o powierzchni około 0,6110 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) usługi wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - b) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.4,
  - g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 20 m (5 kondygnacji nadziemnych),
  - h) dachy: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - i) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,

- j) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
- k) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę i pokrycie dachów dla dachów spadzistych;
- 4) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 50 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD-06** ul. K.K. Baczyńskiego, **KDD-07** ul. Jana Brzechwy,
- 6) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 27.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW/U-16** (o powierzchni około 0,4420 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe, realizowane jako obiekty wolnostojące, trwale związane z gruntem, wyłącznie na zapleczu terenu oznaczonego symbolem **MW/U-16**,
  - b) w każdym budynku usługowym dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się realizację usług w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym od frontu terenu oznaczonego symbolem **MW/U-16**,
  - d) zakaz realizacji wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.6,
  - i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 14 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - j) maksymalna wysokość budynków usługowych – 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - k) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - l) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - m) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 25 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-10**, z drogi wewnętrznej **KDW-11**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 28.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem **MW/U-17** (o powierzchni około 0,8960 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) usługi jako budynki wolnostojące, dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
  - b) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 2.0,
  - g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 20 m (5 kondygnacji nadziemnych),
  - h) maksymalna wysokość budynku usługowego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - i) dachy: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - j) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - k) elewacje zewnętrzne - kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2a), przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **MW/U-17** muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 30 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD-05** ul. Adama Asnyka, **KDD-06** ul. K.K. Baczyńskiego oraz z drogi publicznej klasy głównej **KDG-04** ul. Michała Kajki na dotychczasowych warunkach;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 29.

Dla terenu gospodarstwa rybackiego i usług turystyki oznaczonego symbolem **RU/UT-18** (o powierzchni około 1.8380 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa, obiekty i urządzenia gospodarstwa rybackiego,
  - b) uzupełniające:
    - usługi turystyki,
    - usługi nieuciążliwe,
    - obiekty infrastruktury technicznej w tym przepompownia ścieków,
    - mieszkalne lokale służbowe wyłącznie na potrzeby obsługi obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z działalnością gospodarstwa rybackiego na całym obszarze terenu oznaczonego symbolem **RU/UT-18**, także poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację mieszkalnych lokali służbowych wyłącznie w obrębie budynków przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że:
    - w jednym budynku zlokalizowane będą maksymalnie dwa lokale mieszkalne służbowe,
    - maksymalna powierzchnia pojedynczego lokalu mieszkalnego służbowego nie może przekraczać 80 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 35% w granicach działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.6,
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - h) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 9 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - i) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
  - j) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - k) elewacje zewnętrzne - kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2a), przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **RU/UT-18** muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów,
  - m) w liniach rozgraniczających terenu **RU/UT-18** dopuszcza się zmiany linii brzegowych istniejących tu sztucznych zbiorników wodnych, ich likwidację lub realizację nowych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 25 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
- a) z drogi wewnętrznej **KDW-12**,
  - b) nakazuje się zachowanie dostępu odpowiednim służbą eksploatacyjnym do sieci infrastruktury technicznych, w szczególności do kolektora tłoczego kanalizacji sanitarnej, w celu prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych w jego obrębie;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

### § 30.

Dla terenu gospodarstwa rybackiego i usług turystyki oznaczonego symbolem **RU/UT-19** (o powierzchni około 1,4990 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa, obiekty i urządzenia gospodarstwa rybackiego,
  - b) uzupełniające:
    - usługi turystyki,
    - usługi nieuciążliwe,
    - mieszkalne lokale służbowe wyłącznie na potrzeby obsługi obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z działalnością gospodarstwa rybackiego na całym obszarze terenu oznaczonego symbolem **RU/UT-19**, także poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się realizację mieszkalnych lokali służbowych wyłącznie w obrębie budynków przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że:
    - w jednym budynku zlokalizowane będą maksymalnie dwa lokale mieszkalne służbowe,
    - maksymalna powierzchnia pojedynczego lokalu mieszkalnego służbowego nie może przekraczać 80m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 35% działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.5,
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m (2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - h) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 9 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - i) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 60° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 60°,

- j) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - k) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **RU/UT-19** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów,
  - m) w liniach rozgraniczających terenu **RU/UT-19** dopuszcza się zmiany linii brzegowych istniejących tu sztucznych zbiorników wodnych, ich likwidację lub realizację nowych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 25 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej **KDD-09, KDD-10**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 31.

Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U-20** (o powierzchni około 0.6640 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki usługowe,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu – minimum 50% powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.75,
  - f) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m (2 kondygnacje nadziemne), przy czym najwyższy położony punkt stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku nie może przekraczać rzędnej terenu o wartości 133 m n.p.m.,
  - g) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - i) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **U-20** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - k) zakazuje się niwelacji terenu w obrębie istniejącego wzniesienia, w sposób powodujący jego likwidację;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 60 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **KDW-13**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 32.

Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U-21** (o powierzchni około 0.6500 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki usługowe,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,



- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.2,
  - f) maksymalna wysokość budynków usługowych – 14 m (3 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - g) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,
  - i) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **U-21** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 6000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 60 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **KDW-13**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 33.

Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U-22** (o powierzchni około 0.3830 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne, w szczególności usługi kultury (muzeum);
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się dobudowywania wszelkich budynków do zabytkowego budynku wieży ciśnień,
  - b) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki usługowe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.0,
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych – 14 m (3 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - h) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - i) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna lub dachówka betonowa w kolorze dachówki ceglanym,
  - j) elewacje zewnętrzne:
    - kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości, beżu,
    - dla budynku zabytkowej wieży ciśnień nakazuje się zachowanie historycznych elewacji zewnętrznych, a w szczególności sposobu i rodzaju ich wykończenia, kolorystyki i detalu architektonicznego,
  - k) wszystkie budynki, za wyjątkiem zabytkowej wieży ciśnień, zlokalizowane w granicach terenu **U-22** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,
  - l) noworealizowana zabudowa: kubaturą, artykulacją elewacji, wykończeniem musi nawiązywać do historycznego charakteru działki,
  - m) zabytkowa wieża ciśnień oraz działka nr 125/1 wpisane są do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, obowiązują ustalenia § 7;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 50 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, **KDG-04** ul. M. Kajki na dotychczasowych warunkach, z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-07** ul. Jana Brzechwy;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### **§ 34.**

Dla terenu zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U-23** (o powierzchni około 0.2090 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki usługowe,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 20% powierzchni terenu,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.0,
  - f) maksymalna wysokość budynków usługowych – 14 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - g) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) pokrycie dachów dla dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachłodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - i) elewacje zewnętrzne - kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 30 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### **§ 35.**

Dla terenu zabudowy usług oświaty i usług sportu oznaczonego symbolem **UO/US-24** (o powierzchni około 3.2920 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty,
  - b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.5,
  - e) maksymalna wysokość budynków usługowych – 15 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - f) dachy:
    - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy łukowe,

- g) pokrycie dachów:
  - dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - dla dachów łukowych dopuszcza się pokrycia ze szkła hartowanego lub tworzyw sztucznych imitujących szkło,
- h) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
- i) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **UO/US-24** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych, za wyjątkiem dachów łukowych,
- j) budynek szkoły jest obiektem będącym w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1 ha,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 50 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada na dotychczasowych warunkach, z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-05** ul. Adama Asnyka, ul. J. Tuwima zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 36.

Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US-25** (o powierzchni około 0.4760 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji, w szczególności związane ze sportami i turystyką wodną,
  - b) uzupełniające – usługi turystyki;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa kubaturowa w obrębie terenu **US-25** może zostać zrealizowana wyłącznie jako jeden obiekt budowlany lub zabudowa szeregowa realizowana jako jeden obiekt budowlany,
  - b) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki usługowe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.5,
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych – 10 m (2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - h) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 55° przy czym główne połacie dachu na całym obiekcie muszą posiadać jednakowy spadek,
  - i) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna,
  - j) elewacje zewnętrzne należy wykonać jako elewacje typu szachulcowego z wypełnieniami z cegły ceramicznej lub klinkierowej w naturalnym jej kolorze lub tynki białe;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 16 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada, poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **MN-6 (MN-6a)**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 37.

Dla terenu zabudowy usługowej – stacji paliw oznaczonego symbolem **Usp-26** (o powierzchni około 0.7000 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usługowa – stacja paliw, usługi obsługi pojazdów,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.2,
  - e) maksymalna wysokość budynków usługowych – 14 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - f) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych – 7 m (1 kondygnacja nadziemna),
  - g) dachy:
    - na budynkach usługowych płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglonym,
  - i) elewacje zewnętrzne - kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **Usp-26** muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 30 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-02**, z drogi wewnętrznej **KDW-13**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 38.

Dla terenu zabudowy usług turystyki oznaczonego symbolem **UT-27** (o powierzchni około 0.2315 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi turystyki;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki usługowe,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.1,
  - f) maksymalna wysokość budynków usługowych – 14 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - g) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglonym,
  - i) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **UT-27** muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,

- k) dopuszcza się zapewnienie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów oznaczonych symbolem **ZL-42** i **ZP-44**,
  - l) ustala się zagospodarowanie terenu jednocześnie z zagospodarowaniem terenów **ZL-42** i **ZP-44**;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 4) obsługę z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-10**, z drogi wewnętrznej **KDW-11**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### § 39.

Dla terenu zabudowy usług turystyki oznaczonego symbolem **UT-28** (o powierzchni 0.4960ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - usługi turystyki,
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - mieszkalne lokale służbowe na potrzeby obsługi obiektów usług turystyki;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usługowe wolnostojące,
  - b) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
  - c) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wbudowane w budynek mieszkalny lub budynki usługowe,
  - d) dopuszcza się realizację mieszkalnych lokali służbowych na potrzeby obsługi usług turystyki wyłącznie w obrębie obiektów usług turystyki, pod warunkiem, że:
    - w jednym budynku zlokalizowane będą maksymalnie dwa lokale mieszkalne służbowe,
    - maksymalna powierzchnia pojedynczego lokalu mieszkalnego służbowego nie może przekraczać 80 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 0.9,
  - i) maksymalna wysokość budynków usługowych – 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - j) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym),
  - k) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - l) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglonym,
  - m) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - n) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **UT-28** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **KDW-12**;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

### § 40.

Dla terenu zabudowy usług turystyki oznaczonego symbolem **UT-29** (o powierzchni około 0.6210 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi turystyki w zakresie obiektów hotelarskich;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pomieszczenia garażowe i gospodarcze wbudowane w budynek usługowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
    - maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - maksymalnie 1.2,
  - f) maksymalna wysokość budynków usługowych – 14 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne) od strony ulicy 11 Listopada i 16 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne), od strony jeziora Eckiego, czyli ulicy Wł. Jagiełły;
  - g) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglastym,
  - i) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach terenu **UT-29** muszą posiadać ujednoczone wykończenie, a szczególnie ujednoczoną kolorystykę elewacji zewnętrznych i pokrycie oraz kolorystykę dachów dla dachów spadzistych;
- 3) następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 6000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej – 70 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-02** ul. 11 Listopada, z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły;
- 5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 41.

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem: **WS-30** (o powierzchni około 0.3650 ha); **WS-31** (o powierzchni około 0.2030 ha); **WS-32** (o powierzchni około 0.0165 ha); **WS-33** (o powierzchni około 0.0120 ha); **WS-34** (o powierzchni około 0.0140 ha); **WS-35** (o powierzchni około 0.0125 ha); **WS-36** (o powierzchni około 0.0390 ha); **WS-37** (o powierzchni około 0.5400 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe, w tym stawy hodowlane;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń niezbędnych do produkcji rybackiej i hodowli ryb,
  - b) dopuszcza się zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych, ich powiększanie lub likwidację, w zależności potrzeb,
  - c) dopuszcza się umacnianie brzegów i den zbiorników wodnych,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń służących do rekreacyjnego wykorzystania zbiorników wodnych, w szczególności: pomostów, kładek, mostów;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg, dojazdów i dojazdów wewnętrznych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów gospodarstw rybackich i usług turystyki **RU/UT-18**, **RU/UT-19**;
- 4) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 42.

Dla terenów cmentarzy oznaczonych symbolem **ZC-38** (o powierzchni około 0,0150 ha); **ZC-39** (o powierzchni około 0,0085 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – cmentarz historyczny;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem utrzymania istniejących pomników i ogrodzeń,
- c) zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych cmentarzy zielenią urządzoną,
- d) tereny cmentarzy wpisane są do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, obowiązują ustalenia § 7;
- 3) zachowanie granic działek cmentarzy zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu **ZC-38** poprzez teren oznaczony symbolem **UT-28**, dojście piesze z drogi publicznej klasy głównej **KDG-03** ul. 11 Listopada,
  - b) terenu **ZC-39** dojazd i dojście poprzez teren oznaczony symbolem **ZP-48**;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 43.

Dla terenu ogródków działkowych oznaczonego symbolem **ZD-40** (o powierzchni około 0,4620 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – ogrody działkowe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się realizacji wszelkiej nowej zabudowy trwałej,
  - b) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie w formie altan działkowych i cieplarni,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu – minimum 80% powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia zabudowy w liniach rozgraniczających terenu – maksymalnie 5% powierzchni terenu;
- 3) zachowanie granic działek ewidencyjnych zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-04** ul. Michała Kajki na dotychczasowych warunkach, z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 44.

Dla terenów parków leśnych oznaczonych symbolem: **ZL-41** (o powierzchni około 0,3560 ha); **ZL-42** (o powierzchni około 0,0445 ha); **ZL-43** (o powierzchni około 0,1420 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – park leśny;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z właściwym uproszczonym planem urządzania lasu,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek ewidencyjnych po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 3) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu **ZL-41** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły,
  - b) terenów **ZL-42** z drogi wewnętrznej **KDW-11** poprzez teren **UT-27**,
  - c) terenu **ZL-43** z wewnętrznej **KDW-13** poprzez teren **U-20**;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 45.

Dla terenów zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji oznaczonych symbolem: **ZP-44** (o powierzchni około 0,0320 ha); **ZP-45** (o powierzchni około 0,3770 ha); **ZP-46** (o powierzchni około 0,1555 ha); **ZP-47** (o powierzchni około 0,0190 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) obiekty i urządzenia wypoczynku i rekreacji;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej o nawierzchniach utwardzonych przepuszczalnych lub ulepszonych,

- c) dopuszcza się realizację: placów zabaw dla dzieci, niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych, obiektów małej architektury służących rekreacji, w szczególności: altan, ławek, koszy na śmieci, latarni,
  - d) zabrania się grodzenia terenów zieleni parkowej, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych w liniach rozgraniczających z terenami działek budowlanych oraz ogrodzeń placów zabaw dla dzieci,
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu – minimum 80% powierzchni terenu,
  - f) w zagospodarowaniu terenu należy wykorzystać istniejący drzewostan i naturalne ukształtowanie terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek ewidencyjnych po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
  - 4) obsługę komunikacyjną:
    - a) terenu **ZP-44** z drogi wewnętrznej **KDW-11** poprzez teren **ZL-42** oraz poprzez teren oznaczony symbolem **UT-27**,
    - b) terenu **ZP-45** z ciągu pieszo-jezdnego **KPJ-14**,
    - c) terenów **ZP-46**, **ZP-47** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD-08** ul. Władysława Jagiełły;
  - 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 46.

Dla terenu zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji oznaczonego symbolem: **ZP-48** (o powierzchni około 0,0930 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń urządzona;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej o nawierzchniach utwardzonych przepuszczalnych lub ulepszonych,
  - c) dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, w szczególności: altan, ławek, koszy na śmieci, latarni,
  - d) zabrania się grodzenia terenów zieleni parkowej, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych w liniach rozgraniczających z terenami działek budowlanych,
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu – minimum 80% powierzchni terenu,
  - f) w zagospodarowaniu terenu należy wykorzystać istniejący drzewostan i naturalne ukształtowanie terenu,
  - g) teren częściowo wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działki po liniach rozgraniczających terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej **KDG-04** ul. Michała Kajki;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### § 47.

Dla terenu zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **ZP/US-49** (o powierzchni około 0,5610 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się na całym terenie oznaczonym symbolem **ZP/US-49** realizację obiektów usług sportu i rekreacji o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 500 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 10 metrów,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 50° przy czym główne połacie dachu na całym obiekcie muszą posiadać jednakowy spadek,
  - c) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna,
  - d) elewacje zewnętrzne należy wykonać jako elewacje typu szachulcowego z wypełnieniami z cegły ceramicznej lub klinkierowej w naturalnym jej kolorze lub tynki białe;



- e) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji pieszej i rowerowej o nawierzchniach utwardzonych przepuszczalnych lub ulepszonych
  - f) dopuszcza się realizację: placów zabaw dla dzieci, niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych, obiektów małej architektury służących rekreacji, w szczególności: altan, ławek, koszy na śmieci, latarni,
  - g) zabrania się grodzenia terenu zieleni parkowej, usług sportu i rekreacji, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych w liniach rozgraniczających z terenami działek budowlanych oraz ogrodzeń placów zabaw dla dzieci,
  - h) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu – minimum 60% powierzchni terenu,
  - i) w zagospodarowaniu terenu należy wykorzystać istniejący drzewostan,
  - j) dopuszcza się niwelowanie terenu na potrzeby lokalizacji obiektów usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działki ewidencyjnej po liniach rozgraniczających terenu;
  - 4) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **KDW-11**;
  - 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### **§ 48.**

Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego symbolem **KDGP-01** (ul. 11 Listopada o powierzchni około 1,4520 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wzdłuż pasa drogowego dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych i ścieżki rowerowej;
  - c) dopuszcza się wydzielanie działki drogowej po liniach rozgraniczających terenu;
- 3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §13.

#### **§ 49.**

Dla terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczonych symbolem: **KDG-02** (ul. 11 Listopada o powierzchni około 0,2300 ha); **KDG-03** (ul. 11 Listopada o powierzchni około 1,6780 ha); **KDG-04** (ul. Michała Kajki o powierzchni około 2,5500 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wzdłuż pasa drogowego poszczególnych dróg, przynajmniej po jednej stronie jezdni ustala się realizację chodnika dla pieszych,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi **KDG-03**,
  - d) o ile warunki terenowe i istniejące zagospodarowanie terenu na to pozwolą, ustala się realizację szpaleru drzew po obu stronach pasa jezdni drogi **KDG-04**,
- 3) fragment drogi oznaczonej symbolem **KDG-04** wpisany jest do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, obowiązują ustalenia § 7;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### **§ 50.**

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem: **KDD-05** (ul. Adama Asnyka o powierzchni około 0,2860 ha); **KDD-06** (ul. K.K. Baczyńskiego o powierzchni około 0,1950 ha); **KDD-07** (ul. Jana Brzechwy o powierzchni około 0,3180 ha); **KDD-08** (ul. Władysława Jagiełły o powierzchni około 0,4470 ha); **KDD-09** (o powierzchni około 0,0780 ha), **KDD-10** (o powierzchni około 0,5180 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- drogi **KDD-05** zgodnie z rysunkiem planu, od 10 do 30 metrów,
  - drogi **KDD-06** zgodnie z rysunkiem planu, od 6 do 11 metrów,
  - drogi **KDD-07** zgodnie z rysunkiem planu, od 9 do 46 metrów,
  - drogi **KDD-08** zgodnie z rysunkiem planu, od 8 do 15 metrów,
  - drogi **KDD-09** zgodnie z rysunkiem planu, od 5 do 20 metrów,
  - drogi **KDD-10** zgodnie z rysunkiem planu, od 10 do 20 metrów,
- b) wzdłuż pasa drogowego poszczególnych dróg, przynajmniej po jednej stronie jezdni ustala się realizację chodnika dla pieszych,
  - c) w liniach rozgraniczających drogi **KDD-08** dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - d) drogi publiczne oznaczone symbolem **KDD-05**, **KDD-08** muszą być zakończone placem manewrowym do zawracania samochodów o następujących parametrach:
    - dla drogi **KDD-05** – ok. 14 x ok. 29 metrów,
    - dla drogi **KDD-08** – ok. 12 x ok. 15 metrów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
  - 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 51.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem: **KDW-11** (o powierzchni około 0,1430 ha); **KDW-12** (o powierzchni około 0,0580 ha); **KDW-13** (o powierzchni około 0,2360 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - drogi **KDW-11** – ok. 8 m,
    - drogi **KDW-12** – ok. 10 m,
    - drogi **KDW-13** – ok. 10 m,
  - b) rozdzielanie ruchu kołowego i pieszego w liniach rozgraniczających dróg może nastąpić za pomocą kolorystyki lub faktury nawierzchni,
  - c) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW-11** musi być zakończona placem manewrowym do zawracania samochodów o wymiarach ok. 18 x ok. 18 metrów;
  - d) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW-13** musi być zakończona placem manewrowym do zawracania samochodów o wymiarach ok. 18 x ok. 18 metrów
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek drogowych po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 52.

Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem: **KPJ-14** (o powierzchni około 0,0830 ha), ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) rozdzielanie ruchu kołowego i pieszego w liniach rozgraniczających drogi może nastąpić za pomocą kolorystyki lub faktury nawierzchni,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego,
  - d) ciąg pieszo-jezdny musi być zakończony placem manewrowym do zawracania samochodów o wymiarach ok. 12 x ok. 7 metrów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działki drogowej po liniach rozgraniczających terenu;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

#### § 53.

Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolem: **CP-15** (o powierzchni około 0,0105 ha); **CP-16** (o powierzchni około 0,0225 ha); **CP-17** (o powierzchni około 0,0280 ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:
    - **CP-15, CP-16** – ok. 3 metry,
    - **CP-17** – ok. 4 metry,
  - b) ciągi piesze muszą posiadać nawierzchnie utwardzoną,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego **CP-16**;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działki po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 54.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku, zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/318/98 Rady Miasta Ełku z dnia 27 marca 1998 roku, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 27 poz. 152 z dnia 7 maja 1998 roku.

##### **§ 55.**

W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,1326 ha zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie nr IG.I.7151.21.2012 z dnia 28 maja 2012 r.

##### **§ 56.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Ełk.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku