

**UCHWAŁA NR XXXV.352.17  
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXI.220.16 z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Garbarska”, **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Garbarska”, dla obszaru o powierzchni około 10,23 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

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

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

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XXI.220.16 z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Garbarska”.

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

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

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

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

1. **dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu,

2. **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych,

3. **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,

4. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku, nie dotyczy ona balkonów, gzymsów, łączników napowietrznych, okapów, wiatrołapów, wykuszy i daszków wysuniętych mniej niż 0,5 m oraz wiat, linia ta nie obowiązuje także dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

5. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa poza niniejszą uchwałą,

6. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy,

7. **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;

8. **obiekty usługowe** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m<sup>2</sup>;

9. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

10. **wiata** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

11. **zabudowa adaptowana** – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2. **UMN** - teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
4. **U, UC** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
5. **U, KS** – teren zabudowy usługowej i/lub teren obsługi komunikacji,
6. **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
7. **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
8. **ZP** – teren zieleni urządzonej;
9. **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych (kanał);
10. **KK** – teren komunikacji - linia kolejowa;
11. **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
12. **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
13. **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

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

- 1) sposobów zagospodarowania oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów;

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

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

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów.

4. W odniesieniu do istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji nadziemnych, niż określona w ustaleniach szczegółowych planu dla danego terenu, dopuszcza się remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy.

5. Obiekty budowlane przy drogach krajowych oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

6. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) Ustalenia ogólne:

- a) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
- f) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.
- g) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru;
- b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości do 60 m od okien budynków mieszkalnych;
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach;
- d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

7. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;

4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

8. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

1) W zagospodarowaniu terenów MW uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m<sup>2</sup> na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem pkt 2).

2) Minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w punkcie 1), wynosi 100 m<sup>2</sup>.

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

1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 2134 z późn. zm.).

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

- MNU, UMN do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- MW do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- ZP do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Tereny oznaczone symbolami U,UC; U,KS; K; E; WS; KDZ; KDL; KDD i KK nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć:

- mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w granicach terenów 1MNU, 2MNU, 3UMN, 4MW,
- mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w granicach terenów 5U,UC, 6U,KS i 7K. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt 1-3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

2. W obszarze objętym planem występuje obiekt architektury, wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku (karta nr 94), położony przy ul. Kolejowej 22 w obrębie kwartału 2MNU.

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

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

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

4. Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1)-3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) obszar linii kolejowej: 14KK
- 2) ulica klasy zbiorczej: 15KDZ i 16KDZ (ulica Kolejowa),
- 3) ulica klasy lokalnej: 17KDL (ul. Norwida),
- 4) ulice klasy dojazdowej: 18KDD (ul. Skórzana), 19KDD (ul. Garbarska), 20KDD (ul. Krótka).

2. Ulice 15KDZ, 16KDZ, 17KDL, 18KDD, 19KDD i 20KDD pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszojezdnych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

4. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług: 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 0,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 4) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> minimum 2,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowego obiektu handlowego;

5) minimum 1 miejsce postojowe, o którym mowa w pkt. 1) - 4), powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

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

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.

2. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

3. Na terenie objętym planem istnieje możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować.

#### **5. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicach: Norwida, Skórzanej, Garbarskiej, Krótkiej i Kolejowej.
- 2) ustala się, że docelowe zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 3) zakazuje się realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

#### **6. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:**

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk* (Dz.Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji.
- 2) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicach Garbarskiej, Skórzanej i Kolejowej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 3) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci.

#### **7. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:**

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej (w oparciu o kanały deszczowe istniejące lub projektowane w ulicach Kolejowej, Krótkiej, Garbarskiej i Skórzanej);
- 2) do czasu podłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej, na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy odprowadzać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

#### **8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
- 5) w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym napowietrznej sieci średniego napięcia 15kV w granicach kwartału 4MW wyznacza się strefę oddziaływania o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, obowiązującą do czasu likwidacji lub przebudowy przedmiotowej sieci.

#### **9. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:**

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicach Kolejowej i Krótkiej;
- 2) rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

#### **10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z wykorzystaniem jako czynników grzewczych energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lokalizowanej na dachach budynków. W przypadku dachów symetrycznych ww. instalacje nie mogą wykraczać ponad kalenicę budynku.

#### **11. W zakresie telekomunikacji plan ustala:**

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej,
- 4) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

12. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala: gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

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

**§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.** Na obszarze niniejszego planu nie występują tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

**§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.** Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

## **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15. 1.** Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** (powierzchnia 0,86 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

**2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,9,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych,
- 5) gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowa i mieszkaniowa z usługami: maksymalna wysokość zabudowy 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe),
    - gospodarcza i garażowa: maksymalna wysokość zabudowy 6 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze),
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 7) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
  - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° lub płaskie,
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka,
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- 12) istniejącą na terenie zabudowę, w tym usługową, adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 2,
- 13) części budynków, znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie. W przypadku nadbudowy dopuszcza się jej wykonanie w istniejącym obrysie budynku, z zachowaniem wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 2,
- 14) lokalizację budynków, o których mowa w pkt 2 ppkt 4), dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 15KDZ (ul. Kolejowej) lub dróg publicznych dojazdowych 19KDD (ul. Garbarska) i 20KDD (ul. Krótka);
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

### 4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 16.1.** Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** (powierzchnia 2,1 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

#### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,2,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,



- 4) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych,
  - 5) gabaryty budynków:
    - a) wysokość zabudowy:
      - mieszkaniowa i mieszkaniowa z usługami: maksymalna wysokość zabudowy 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe),
      - gospodarcza i garażowa: maksymalna wysokość zabudowy 6 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze),
    - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 6) dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - 7) geometria dachów:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
    - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° lub płaskie,
  - 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
    - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
    - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
  - 9) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednej nieruchomości należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego wynosi 10,0 m, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru,
  - 11) w związku z położeniem terenu w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować ograniczenia w inwestowaniu, zgodnie z § 7, ust 4,
  - 12) istniejącą na terenie zabudowę, w tym usługową i mieszkalną wielorodzinną, adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 2,
  - 13) części budynków, znajdujące się przed wyznaczoną linią zabudowy, nie mogą podlegać rozbudowie. W przypadku nadbudowy dopuszcza się jej wykonanie w istniejącym obrysie budynku, z zachowaniem wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 2,
  - 14) lokalizację budynków, o których mowa w pkt 2 ppkt 4), dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek budowlanych, w odległości nie mniejszej niż 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 15KDZ (ul. Kolejowej), drogi publicznej dojazdowej 20KDD (ul. Krótka) lub z dróg wewnętrznych,
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 17. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UMN** (powierzchnia 0,84 ha): zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,2,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 4) gabaryty budynków:

- a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych,
- 7) geometria dachów:
- a) dla zabudowy usługowej: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
  - b) dla zabudowy usługowo-mieszkalnej i mieszkalnej: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
  - c) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° lub płaskie,
- 8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha, pokrycia bitumiczne,
  - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru szarego lub czerwonego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 9) W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego wynosi 10,0 m, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru.
- 11) W związku z położeniem terenu w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować ograniczenia w inwestowaniu, zgodnie z § 7, ust 4.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z dróg publicznych dojazdowych 18KDD (ul. Skórzana), 19KDD (ul. Garbarska) i 20KDD (ul. Krótka);
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

### 4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 18. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW** (powierzchnia 1,44 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 5% do 35%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,75
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) gabaryty budynków:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 14 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszej nadziemnej,
- 6) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 8) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów

pastelowych. W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów.

- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego wynosi 10,0 m, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru.
- 10) W związku z położeniem terenu w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować ograniczenia w inwestowaniu, zgodnie z §7, ust 4.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 16KDZ (ul. Kolejowa),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

### 4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 19. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U,UC** (powierzchnia 1,18 ha): teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 10% do 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 3,0,
  - c) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 20 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dachu i jego pokrycia,
  - e) od strony drogi 18KDD wzdłuż południowej granicy kwartału wkomponować zieleń wysoką jako izolację akustyczną,
- 2) obiekty usługowe:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 10% do 40%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,2,
  - c) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
  - e) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: blacha, blachodachówka, pokrycia bitumiczne; kolorystyka: odcienie koloru szarego; dla dachów płaskich nie ustala się,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 4) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków,
- 5) W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów.
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Istniejącą na terenie zabudowę mieszkalną adaptuje się bez prawa rozbudowy. W przypadku nadbudowy dopuszcza się jej wykonanie w istniejącym obrysie budynku.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z dróg publicznych dojazdowych 18KDD (ul. Skórzana) i 19KDD (ul. Garbarska),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

### 4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 20. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U,KS** (powierzchnia 0,27 ha): zabudowa usługowa i/lub teren obsługi komunikacji.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 10% do 20%,

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryw dachowych:
  - a) materiały: blacha, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) poprzez teren obsługi komunikacji, oznaczony jako KS, rozumie się parkingi;
- 8) funkcja terenu może być realizowana w połączeniu z kwartałem 5U,UC;
- 9) W budynkach lokalizowanych na jednym terenie należy stosować zbliżone/podobne materiały i kolorystykę wykonania elewacji i dachów,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego wynosi 10,0 m, lecz nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru.
- 11) W związku z położeniem terenu w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować ograniczenia w inwestowaniu, zgodnie z §7, ust 4.

### 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej dojazdowej 18KDD (ul. Skórzana),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

### 4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

**§ 21. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7K** (powierzchnia 0,6 ha),: infrastruktura techniczna - kanalizacja.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość – maksymalna wysokość zabudowy 8 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryw dachowych:
  - a) materiały: blacha, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru szarego,
- 7) dopuszcza się realizację fragmentów budynku o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami technologicznymi, lecz nie wyższe niż 15 m;

### 3. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z prowadzoną działalnością, tj.:

- a) budynki pomocnicze (techniczne, administracyjne, socjalne czy dozoru),
- b) mała architektura,
- c) wiaty,

d) zabudowa gospodarcza, garażowa lub garażowo – gospodarcza,

e) urządzenia technologiczne.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa – z drogi publicznej dojazdowej 19KDD (ul. Garbarska),

2) minimalne wymagania parkingowe - miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego.

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

**§ 22. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8E** (pow. 0,01 ha): infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę.

**§ 23. 1.** Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9ZP** (powierzchnia 0,39 ha), **10ZP** (powierzchnia 0,23 ha), **11ZP** (powierzchnia 0,09 ha), **12ZP** (powierzchnia 0,22 ha): zieleń urządzone.

2. W ramach przeznaczenia, w granicach terenów zezwala się na lokalizację: ciągu pieszo-rowerowego, urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych oraz obiektów małej architektury.

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

**§ 24. 1.** Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13WS** (powierzchnia 0,05 ha): wody powierzchniowe śródlądowe – kanał.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz przepustów, mostów i kładek.

**§ 25. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14KK** (powierzchnia 0,31 ha): komunikacja - linia kolejowa.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli, przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy,

2) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury drogowej w ciągu istniejących dróg publicznych,

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

4. Dostępność drogowa – z drogi publicznej zbiorczej 15KDZ i 16KDZ (ul. Kolejowa).

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

**§ 26. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15KDZ** (powierzchnia 0,56 ha), **16KDZ** (powierzchnia 0,22 ha): droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Kolejowa).

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

1) jezdni o szerokości min. 7 m,

2) chodników,

3) ścieżek rowerowych,

4) miejsc parkingowych,

5) zatok postojowych i wiat przystankowych,

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17KDL** (powierzchnia 0,2 ha): droga publiczna klasy lokalnej (ul. Norwida).

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
- 2) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **18KDD** (powierzchnia 0,26 ha), **19KDD** (powierzchnia 0,28 ha) i **20KDD** (powierzchnia 0,13 ha): droga publiczna klasy dojazdowej (ulice Skórzana, Garbarska i Krótka).

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 3 m (19KDD – ul. Garbarska), 4 m (20KDD - ul. Krótka) i 5 m (18KDD – ul. Skórzana),
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) infrastruktury związanej z kanałem deszczowym, przebiegającym w granicach pasa drogowego 18KDD - ul. Skórzanej,
- 5) łącznika napowietrznego w granicach terenu 18KDD, łączącego tereny 5U,UC i 6U,KS,
- 6) miejsc parkingowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 4 m (20KDD - ul. Krótka), 5 m (19KDD – ul. Garbarska) i 10 m (18KDD – ul. Skórzana) , zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo).

6. Lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

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

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1MNU, 2MNU	30
3UMN	30
4MW	0,1
5U,UC	30
6U,KS	0,1
7K, 8E	0,1
9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP,	0,1
13WS	0,1
14KK	0,1
15KDZ, 16KDZ	0,1
17KDL	0,1
18KDD, 19KDD, 20KDD	0,1

### Rozdział 3.

#### Ustalenia końcowe

1. W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Norwida”, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 r. ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 80, poz. 1184 z dnia 4 lipca 2002 r. i zmienioną uchwałą nr LVIII/526/10 Rady Miasta Ełku z dnia 31 sierpnia 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 160, poz. 2055 z dnia 13 października 2010 r.

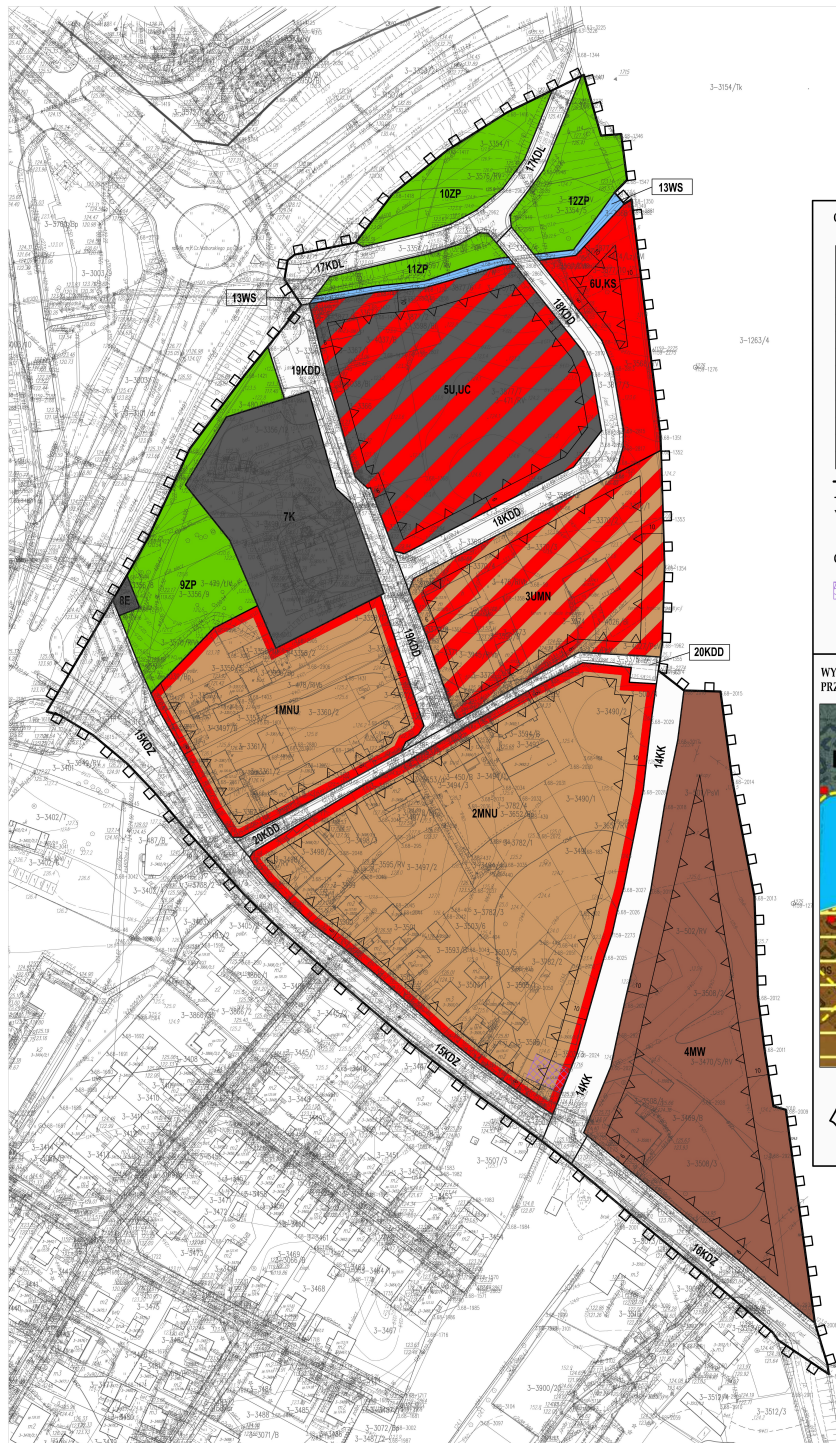
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Ełku

**Dariusz Wasilewski**



**OZNACZENIA TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIE:**

13WS	TEREN ZARZĄDOWY WSKAZANOWY (JEDNORODZINNY) Z DOPASOWANIEM UŚCIEGŁYMI UŻYTKOWANIAM
10ZP	TEREN ZARZĄDOWY UŚCIEGŁYMI (JEDNORODZINNY)
11ZP	TEREN ZARZĄDOWY WSKAZANOWY (WIELORODZINNY)
12ZP	TEREN ZARZĄDOWY UŚCIEGŁYMI (WIELORODZINNY)
6U.KS	TEREN ZARZĄDOWY UŚCIEGŁYMI Z DOPASOWANIEM OREDIKTU HANDELOWEGO O POWIERZENIU SPRZEDAŻY POWYŻE 200 m <sup>2</sup>
18KDL	TEREN ZARZĄDOWY UŚCIEGŁYMI LUB TEREN OBRĘBKI KOMUNIKACJI
K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDOWEJ
WS	TEREN WÓD POMIĘDZYKANAŁOWYCH (BIEGĄCYCH W HANAU)
KK	TEREN KOLEJNICZAKI - LINIA KOLEJOWA
KDZ	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBROKOTU
KDL	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

GRANICZĄCE OBRĘBKI  
LINIE WYKAZUJĄCE TERENY OGRZEWANIA I CHŁODZENIA  
NEPRZEBIENIALNA LINIA CARTELOVA

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

OBJEKT WYKAZUJĄCY DO IDENTYFIKACJI CARTELOW

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKU - POLITYKA PRZESTRZENNA**

TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV.352.17  
Rady Miasta Elku  
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Garbarska”.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miasta Elku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Garbarska”.

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Garbarska”, stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV.352.17

Rady Miasta Ełku

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

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

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z póź. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany planu przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu:

- 1) utrzymanie dróg publicznych klasy dojazdowej 18KDD, 19KDD, 20KDD, drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 17KDL oraz drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolami 15KDZ i 16KDZ;
- 2) budowa, modernizacja i utrzymanie sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

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