



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 4 listopada 2022 r.

Poz. 4708

### UCHWAŁA NR XLVI.462.2022 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 28 września 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Stadion”**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), w związku z uchwałą nr III.15.2019 z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk–Stadion”, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Stadion”, dla obszaru o powierzchni około 21,87 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Stadion”, 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 uwag do projektu 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;
- 5) danych przestrzennych, dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr III.15.2019 z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk–Stadion”.

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)-5), 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. **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego najwyższego punktu, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu,

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** – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów itp.), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

5. **tablica informacyjna** - jest to tablica systemu informacji miejskiej, drogowy znak pionowy oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich,

6. **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;

7. **obiekty usługowe** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne 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>;

8. **usługi nieuciążliwe** – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych) i niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9. **usługi publiczne** – usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, m. in. oświata, administracja czy kultura.

10. **parking w zieleni** - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową i nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

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

12. **nowa zabudowa** – należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego;

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

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. **MNU** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

2. **MWU** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

3. **MW,U** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,

4. **U** – zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe,

5. **UP** – zabudowa usługowa - usługi publiczne,
6. **UK** – zabudowa usługowa - usługi sakralne,
7. **US** – zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji
8. **Z** – zieleni,
9. **E** - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka,
10. **KS** – teren obsługi komunikacji,
11. **KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej,
12. **KDL** – droga publiczna klasy lokalnej,
13. **KP** – ciąg pieszo-rowerowy.

#### **§ 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 oraz kiosków ulicznych.

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

4. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

- 1) Ustalenia ogólne:
  - a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
  - b) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni;
  - c) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
  - e) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.
  - f) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.
  - g) zakazuje się umieszczania reklam na budynkach zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku.

2) Ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi pierwszej kondygnacji nadziemnej; ograniczenie nie dotyczy ścian szczytowych budynków, na których dopuszcza się lokalizację jednej dużej reklamy;
- b) 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 jednym miejscu na elewacji;
- c) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych;
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach;
- e) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

#### 5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolami MW,U i MWU;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m; nie dotyczy to terenu, oznaczonego symbolem US;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 21Z, 22Z, 23Z, 24Z, 25Z i 26Z oraz 32KS, 33KS, 34KS, 35KS, 36KS i 37KS zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 4) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych; nie dotyczy to terenu, oznaczonego symbolem US;
- 5) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

#### 6. Ustalenia dotyczące budowy placów zabaw:

- 1) W zagospodarowaniu terenów MWU i MW,U przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) kwartały oznaczone symbolami MWU, MW,U i MNU zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) kwartał oznaczony symbolem UP zalicza się do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) kwartał oznaczony symbolem US zalicza się do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) kwartały oznaczone symbolami U, UK, Z, E, KS, KP, KDZ i KDL nie podlegają ochronie akustycznej.

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

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

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

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych, i ich składowanie,
- 2) gospodarowanie odpadami i ściekami 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. Część obszaru planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

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

- 1) budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy, z lat 20. XX w. położony przy ul. Gdańskiej 5/5A/5B (karta GEZ nr 68),
- 2) budynek mieszkalny, murowany, z okresu międzywojennego XX w., położony przy ul. Gdańskiej 7/9 (karta GEZ nr 69),
- 3) kamienica murowana z lat 20-30. XX w., położona przy ul. S. Moniuszki 1 (karta GEZ nr 163),
- 4) budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy z lat 20-30. XX w., położony przy ul. S. Moniuszki 3 (karta GEZ nr 164),
- 5) budynek mieszkalny, murowany, z początku XX w., położony przy ul. S. Moniuszki 5 (karta GEZ nr 165),
- 6) budynek mieszkalny, murowany, z początku XX w., położony przy ul. S. Moniuszki 7 (karta GEZ nr 166),
- 7) budynek mieszkalny, murowany, z 1. ćw. XX w., położony przy ul. S. Moniuszki 11 (karta GEZ nr 291),
- 8) budynek mieszkalny, murowany, z lat 20-30. XX w., położony przy ul. S. Moniuszki 13/15 (karta GEZ nr 170),
- 9) budynek mieszkalny, murowany, z lat 20-30. XX w., położony przy ul. S. Moniuszki 17/19 (karta GEZ nr 173),
- 10) budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy z początku XX w., położony przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 11/11A (karta GEZ nr 200),

3. W stosunku do ww. obiektów obowiązuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa 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 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

#### **§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. 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: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 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) teren drogi publicznej klasy zbiorczej: 27KDZ (ulica gen. W. Sikorskiego),
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej: 28KDL (ulica Toruńska), 29KDL (ulica por. W. Świackiego „Sępa”), 30KDL (ulica M. Konopnickiej) oraz 31KDL (ulica S. Moniuszki),
- 3) teren obsługi komunikacji: 32KS, 33KS, 34KS, 35KS, 36KS i 37KS,
- 4) teren ciągu pieszo-rowerowego: 38KP.

2. Drogi oznaczone symbolami KDZ i KDL pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 6, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych: minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla terenów UK, US i UP należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1) – 3) należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;
- 5) w kwartałach oznaczanych symbolami MWU i MW,U minimum 40% miejsc parkingowych należy lokalizować w kondygnacji podziemnej,
- 6) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 4).

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.

6. Dla zabudowy, istniejącej lub realizowanej w kwartałach 4MWU, 9MWU i 20U miejsc postojowych nie wymaga się.

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

- 1) Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.
- 2) Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej.
- 2) 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.

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

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;

- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

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

- 1) w przypadku realizacji nowej zabudowy należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej;

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru;
- 3) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej;
- 2) w przypadku adaptowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dopuszcza się indywidualne źródła ciepła w oparciu o źródła niskoemisyjne lub nieemisyjne;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru.

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

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

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

**§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.**

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.**

1. Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej.**

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

**§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych**



1. Wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem 16US, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale
2. W granicach kwartału 16US przewiduje się ponadto organizację imprez masowych.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15. 1.** Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MWU, 2MWU i 3MWU** (powierzchnie odpowiednio 3,2450 ha; 1,1263 ha i 0,7163 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 10% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,10 do 2,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
- 8) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - a) kwartał 1MWU:
    - z drogi publicznej zbiorczej 27KDZ (ul. gen. W. Sikorskiego),
    - z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska),
    - z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
  - b) kwartał 2MWU:
    - z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska),
    - z drogi publicznej lokalnej 29KDL (ulica por. W. Świackiego „Sępa”)
    - z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu, przez teren obsługi komunikacji 36KS,
  - c) kwartał 3MWU:

- z ulicy marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
- z drogi publicznej lokalnej 29KDL (ulica por. W. Świackiego „Sępa”),
- z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska);

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

5. W kwartałach 1MWU i 2MWU adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną oraz istniejące wolno stojące obiekty handlowo-usługowe.

6. Istniejące budynki garażowe mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

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

**§ 16. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MWU** (powierzchnia 0,2000 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 90%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 4,5,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 16 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
- 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 6.

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalno-usługową.

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

**§ 17. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MWU** (powierzchnia 0,1210 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

### 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 45%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,7,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20,5 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
- 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę handlowo-usługową.

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

**§ 18. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MWU** (powierzchnia 0,1411 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

### 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 80%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 4,0,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 19 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: czterospadałowe o nachyleniu połaci dachowych do 50°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
- 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

- a) z ulicy marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
- b) z drogi publicznej lokalnej 31KDL (ul. S. Moniuszki)
- c) z drogi publicznej lokalnej 30KDL (ul. M. Konopnickiej)

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

**§ 19. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MWU** (powierzchnia 0,9700 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 10% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,10 do 1,2,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych – minimalna: dowolna; maksymalna: 14 m,
- b) budynków garażowych - minimalna: dowolna; maksymalna: 4 m,
- c) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 14 m;
- d) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami: do 3 kondygnacji nadziemnych,
- e) liczba kondygnacji budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna,
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; w przypadku budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka,
- b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego,
- c) w przypadku dachów płaskich nie określa się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

- a) z drogi publicznej lokalnej 29KDL (ul. por. W. Świackiego „Sępa”),

b) z ulicy S. Moniuszki, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu;

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

5. Zagospodarowanie należy kształtować w formie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o niskiej intensywności (maksymalnie dopuszcza się 10 lokali w budynku).

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz zabudowę garażową.

7. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy garażowej wolno stojącej lub zwartej z budynkiem mieszkalnym.

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

**§ 20.** 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MWU** (powierzchnia 0,1570 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 50%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 2,5,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 14 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 14 m;

c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów: czterospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 50° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 60°,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).

8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,

9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

a) z ulicy S. Moniuszki, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,

b) z drogi publicznej lokalnej 30KDL (ul. M. Konopnickiej)

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

5. Istniejące budynki garażowe mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

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

**§ 21.** 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MWU** (powierzchnia 0,6120 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

### 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 70%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 4,2,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 14 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub mansardowe o nachyleniu połaci dachowych do 60°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
- 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - a) z ulic S. Moniuszki i Gdańskiej, położonych poza granicami opracowania niniejszego planu,
  - b) z drogi publicznej lokalnej 29KDL (ul. por. W. Świackiego „Sępa”),
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 6.

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

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MW,U** (powierzchnia 0,2106 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

#### 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

### 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 50%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 3,4,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 16 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację miejsc postojowych lub garaży w kondygnacji podziemnej,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego,
  - c) w przypadku dachów płaskich nie określa się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
- 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska)
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

**§ 23. 1.** Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MW,U i 12M,WU** (powierzchnie odpowiednio 0,3710 ha i 1,1320 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

#### 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

#### 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,4,
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
    - b) budynków garażowych - minimalna: dowolna; maksymalna: 4 m,
    - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m;
    - d) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - e) liczba kondygnacji budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna,
    - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, pokrycia bitumiczne,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
    - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
  - 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
  - 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej,
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- #### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa:

a) kwartał 11MW,U:

- z drogi publicznej zbiorczej 29KDZ (ul. gen. W. Sikorskiego)
- z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,

b) kwartał 12MW,U: z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną, z możliwością realizacji nowej zabudowy garażowej wolno stojącej lub zwartej z istniejącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

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

**§ 24.** 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MW,U** (powierzchnia 0,2700 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,7,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 16 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
- 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - a) z drogi publicznej lokalnej 29KDL (ul. por. W. Świackiego „Sępa”),
  - b) z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę handlowo-usługową.

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną, z możliwością realizacji nowej zabudowy garażowej wolno stojącej lub zwartej z istniejącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

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



**§ 25. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MNU** (powierzchnia 0,1710 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami – minimalna: dowolna; maksymalna: 15 m,
  - b) budynków garażowych: minimalna: dowolna; maksymalna: 4 m,
  - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m;
  - d) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami: do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - e) liczba kondygnacji budynków garażowych: 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację garaży w kondygnacji podziemnej,
- 5) geometria dachów: czterospadowe, w przypadku budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, blachodachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lokalnej 31KDL (ul. M. Konopnickiej)
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

5. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy garażowej wolno stojącej lub zwartej z budynkami mieszkalnymi.

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

**§ 26. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15US** (powierzchnia 5,3815 ha): zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 20 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych,

- d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dopuszcza się indywidualne rozwiązania konstrukcji dachów,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, pokrycia bitumiczne, membrany, płyty warstwowe, dachy zielone
  - b) kolorystyka: nie ustala się,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) w granicach terenu dopuszcza się także realizację placów zabaw, siłowni zewnętrznych, parków tematycznych, hal sportowych, boisk z niezbędną infrastrukturą, miejsc parkingowych, elementów małej architektury oraz innych urządzeń związanych z funkcją tego terenu,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - a) z drogi publicznej zbiorczej 27KDZ (ul. gen. W. Sikorskiego),
  - b) z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska),
  - c) z ul. marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

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

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16UK** (powierzchnia 0,4913 ha): zabudowa usługowa - usługi sakralne. W ramach przeznaczenia oprócz budynku kościoła dopuszcza się zabudowę towarzyszącą:

- 1) salki katechetyczne,
- 2) kancelarię,
- 3) plebanię,
- 4) budynki garażowe.

#### 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

#### 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,9;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynek kościoła – minimalna: dowolna; maksymalna: 30 m,
  - b) budynki, stanowiące zabudowę towarzyszącą – minimalna: dowolna; maksymalna: 10 m,
  - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
  - d) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dla budynku kościoła dopuszcza się indywidualne rozwiązania,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, płyty warstwowe,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego lub brązowego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się.

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska),

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

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

**§ 28. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **17UK** (powierzchnia 0,1700 ha): teren zabudowy usług sakralnych. W ramach przeznaczenia oprócz budynku kościoła dopuszcza się zabudowę towarzyszącą:

1) salki katechetyczne,

2) kancelarię,

3) plebanię,

4) budynki garażowe.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej 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: 35%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynek kościoła – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,

b) budynki, stanowiące zabudowę towarzyszącą – minimalna: dowolna; maksymalna: 10 m,

c) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;

d) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dla budynku kościoła dopuszcza się indywidualne rozwiązania,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) dla dachów płaskich i budynku kościoła nie ustala się.

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lokalnej 30KDL (ul. M. Konopnickiej),

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

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

**§ 29. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **18UP** (powierzchnia 0,8170 ha): zabudowa usługowa - usługi publiczne.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 13 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 13 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, pokrycia bitumiczne,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
  - a) z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,
  - b) z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska) poprzez teren obsługi komunikacji 36KS,
- 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

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

**§ 30. 1.** Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **19U** (powierzchnia 0,1800 ha): zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,5;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 17 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ulicy Gdańskiej, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu,

2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust. 4 i 5.

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

**§ 31.** 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **20U** (powierzchnia 0,0370 ha): zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń §6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,0;

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

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 14 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 8 m;

c) liczba kondygnacji budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów: płaskie, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lokalnej 29KDL (ul. por. W. Świackiego „Sępa”),

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

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

**§ 32.** 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **21Z, 22Z, 23Z, 24Z, 25Z** i **26Z**, (powierzchnie odpowiednio: 0,4400 ha; 0,0475 ha; 0,0400 ha; 0,0810 ha; 0,0900 ha i 0,1571 ha): zieleni.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) zieleni urządzonej,

2) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych,

3) obiektów małej architektury, parkingów rowerowych,

4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

5) urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, siłownie zewnętrzne, wybiegi dla psów,

6) aneksów wypoczynkowych, obejmujących ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem.

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

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

a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10m;

- b) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- c) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

4. W kwartale 21Z dopuszcza się lokalizację przejazdu podziemnego z infrastrukturą, łączącego parkingi podziemne na terenach sąsiednich 4MW i 34KS.

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

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

**§ 33.** 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **27KDZ** - ul. gen. W. Sikorskiego (powierzchnia 1,1862 ha): droga publiczna klasy zbiorczej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) jezdni o szerokości min. 7 m,
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych,
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych,

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

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20 metrów.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) 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),
- 4) zaleca się izolację ciągów komunikacyjnych pasami zieleni,
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

**§ 34.** 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **28KDL (ul. Toruńska)**, **29KDL (ul. por. W. Świackiego „Sępa”)**, **30KDL (ul. M. Konopnickiej)** i **31KDL (ul. S. Moniuszki)** - (powierzchnie odpowiednio: 0,6772 ha; 0,5114 ha; 0,2780 ha i 0,1276 ha): drogi publiczne klasy lokalnej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) miejsc parkingowych,
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych,

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

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 metrów.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) 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),
- 4) zaleca się izolację ciągów komunikacyjnych pasami zieleni,
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 35. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **32KS, 33KS, 34KS, 35KS, 36KS i 37KS** (powierzchnia odpowiednio: 0,1821 ha; 0,1960 ha; 0,3321 ha; 0,2742 ha; 0,5117 ha i 0,1000 ha; ): teren obsługi komunikacji.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) ciągów pieszych, jezdnych i pieszo-jezdnych,
- 2) ścieżek rowerowych,
- 3) miejsc parkingowych, w tym lokalizowanych w garażach podziemnych,
- 4) infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: maksymalna wysokość obiektów wynosi 5 m.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) na powierzchnie utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).

6. Istniejące budynki garażowe mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, bez możliwości ich rozbudowy.

7. W granicach kwartału 34KS dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji miejskiej i zintegrowanego węzła przesiadkowego.

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

9. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **38KP** (powierzchnia 0,0820 ha): ciąg pieszo-rowerowy.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie ciągów pieszo-rowerowych lub pieszych i rowerowych,

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu minimum 5 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 37. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **39E, 40E, 41E, 42E** (powierzchnie odpowiednio: 0,0070 ha; 0,0061 ha; 0,0054 ha i 0,0074 ha): infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

§ 38. **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
<b>1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 9MWU</b>	30
<b>10MW,U; 11MW,U; 12MW,U; 13MW,U</b>	30
<b>14MNU</b>	30
<b>15US</b>	0,1
<b>16UK, 17UK</b>	0,1
<b>18UP</b>	0,1
<b>19U, 20U</b>	30
<b>21Z, 22Z, 23Z, 24Z, 25Z i 26Z</b>	0,1
<b>27KDL</b>	0,1
<b>28KDL, 29KDL, 30KDL, 31KDL</b>	0,1
<b>32KS, 33KS, 34KS, 35KS, 36KS i 37KS</b>	0,1
<b>38KP</b>	0,1
<b>39E, 40E, 41E, 42E</b>	30

### Rozdział 3. Ustalenia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Ełku

**Włodzimierz Szelażek**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI.462.2022

Rady Miasta Elku

z dnia 28 września 2022 r.

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

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

W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk-Stadion”, stwierdza się, że do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

1. w terminie od 16 marca 2022 roku do 15 kwietnia 2022 roku, z terminem składania uwag do dnia 2 maja 2022 roku, w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	20.04.2022 r. (wniosek)	(...)*	Wprowadzenie zmiany w zapisach projektu planu dotyczących kwartałów: 34KS i południowej części kwartału 21Z, dopuszczających możliwość realizacji w tym miejscu punktu przesiadkowego dla komunikacji zbiorowej (co najmniej trzy perony przystankowe z wiatami i instalacjami do szybkiego ładowania autobusów zeroemisyjnych o napędzie elektrycznym – ładowarki pantografowe)	Teren oznaczony symbolem 34KS oraz fragm. 21Z dz. 794/45	„§35.1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32KS, 33KS, 34KS, 35KS, 36KS i 37KS (powierzchnia odpowiednio: 0,1821 ha; 0,1960 ha; 0,3321 ha; 0,2742 ha; 0,5117 ha i 0,1000 ha; ); teren obsługi komunikacji. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: 1) ciągów pieszych, jezdnych i pieszo-jezdnych, 2) ścieżek rowerowych, 3) miejsc parkingowych, w tym lokalizowanych w garażach podziemnych, 4) infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi. 4. 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) na powierzchni utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmoczony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa). 5. Istniejące budynki garażowe mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, bez możliwości ich rozbudowy. 6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10. 7. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.”	X (w zakresie kwartału 34KS)	X (w zakresie kwartału 34KS)			Prezydent zdecydował o pozostawieniu południowej części kwartału 21Z z przeznaczeniem pod zieleni, co jest zgodne z wynikami prowadzonych w tym obszarze poszerzonych konsultacji społecznych.
2.	29.04.2022 r. (wniosek)	(...)*	Prośba o: 1) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy terenu oznaczonego symbolem 10MW,U (powierzchnia 0,2106 ha) do 60% oraz 2) zwiększenie liczby kondygnacji do 7.	Teren oznaczony symbolem 10MW,U	„§22.1.Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MW,U (pow. 0,2106 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe. 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6. 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy zagospodarowania: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: <b>od 20% do 45%</b> , 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 3,0, 3) minimalny udział procentowy pow. biologicznie czynnej: 20%, 4) wysokość zabudowy: a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 16 m, b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m  c) liczba kondygnacji budynków: <b>do 5 kondygnacji nadziemnych</b> , d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację miejsc postojowych lub garaży w kondygnacji podziemnej, 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°, 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane, b) kolorystyka: odcienie koloru brązowego lub czerwonego, c) w przypadku dachów płaskich nie określa się, 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). 8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej, 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lokalnej 28KDL (ul. Toruńska) 2) min. wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5. 5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.		X (w części)	X (w części)		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy. Wskaźnik zwiększono do wartości 50%. Ze względu na charakter przeznaczenia kwartału, poza zabudową należy zabezpieczyć jeszcze miejsce na infrastrukturę, komunikację oraz tereny zieleni. Wyższe wskaźniki dopuszcza się jedynie w kwartałach zabudowy pierzejowej.
								X	X	Uwaga nieuwzględniona. Jeżeli chodzi o zwiększenie liczby kondygnacji naziemnych z 5 do 7, to nie jest to możliwe zarówno ze względu na sąsiedztwo obszaru (budynki o wysokości maksymalnie 5 kondygnacji naziemnych) jak i na zapisy <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Elku</i> , które zarówno dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej nadbudowie wskazują wysokość nie większą niż 5 kondygnacji naziemnych.

2. w terminie od 27 czerwca 2022 roku do 27 lipca 2022 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 12 sierpnia 2022 roku, nie zostały wniesione żadne uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI.462.2022

Rady Miasta Ełku

z dnia 28 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "Ełk- Stadion**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Stadion” przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu i dróg gminnych. 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI.462.2022

Rady Miasta Ełku

z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**