

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIASTA EŁKU  
z dnia ... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Promenada”**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwała 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. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Promenada”, dla obszaru o powierzchni około 11,25 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Promenada”, 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 XLVIII.485.2022 z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Promenada”.

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

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

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

**Rozdział 1  
USTALENIA OGÓLNE**

**§2.**

Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

- 1) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zgodnie z definicją wprowadzoną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu nadanym

tekstem jednolitym z dnia 23 maja 2023 r. (Dz.U.2023.977),

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie definicją wprowadzoną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu nadanym tekstem jednolitym z dnia 23 maja 2023 r. (Dz.U.2023.977),

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku, linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, a także ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki),

4) obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku i dotyczy wszystkich kondygnacji, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze, gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy

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) usługi śródmiejskie – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe związane w szczególności z turystyką, rekreacją i gastronomią, a także handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, małe punkty usługowe, biura, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, oświaty, bankowości i finansów itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);

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

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

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

14) nowa zabudowa – należy przez to rozumieć wykonanie nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

15) pierzeja - ściana zabudowy ulicy, złożona z szeregu elewacji frontowych budynków w formie zabudowy zwartej, w której kamienice czy inne obiekty stykają się ścianami, zajmując całą szerokość frontu działki budowlanej.

16) dach zielony - otwarta, porośnięta roślinnością powierzchnia na stropie obiektu budowlanego.

### §3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,
- 2) MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług,
- 3) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług,
- 4) U: teren usług śródmiejskich,
- 5) UT: teren usług turystyki,
- 6) UA: teren usług biurowych i administracji,
- 7) UZ: teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 8) UK: teren usług kultury i rozrywki,
- 9) KD: teren komunikacji drogowej publicznej,
- 10) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 11) KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej
- 12) KPP: teren komunikacji pieszej
- 13) KOP: teren parkingu;
- 14) Z: teren zieleni;
- 15) Z-KOP: teren zieleni i/lub parkingu;
- 16) IE: teren elektroenergetyki.

### §4.

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

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

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

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów oraz stoisk okazjonalnych i sezonowych (np. sprzedaż pamiątek czy lodów) oraz ogródków gastronomicznych.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu ustanawia się obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. 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 mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych;

c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach;

d) zakazuje się umieszczania reklam wielkoformatowych na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku, wymienionych w §6 ust. niniejszej uchwały;

d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości wyłącznie dla terenów, oznaczonych symbolami MN-U, UK, UZ i U.

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.

## §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, kwartały oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:

1) MW-U, MN-U, MW-MN-U do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) UZ do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

3) UT do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

4) pozostałe tereny 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.

Zakaz ten 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 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.

8. W granicach terenu 17UK występują dwa pomniki przyrody - dęby szypułkowe, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone graficznie na rysunku planu.

## §6.

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

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

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

1) wpisane do rejestru zabytków:

a) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 15 z 1935 r., wpis do rejestru z 1.10.1991 r. pod numerem A-3195 (karta GEZ nr 251),

b) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 57 z lat 1915 – 1925 r., wpis do rejestru z 5.12.1996 r. pod numerem A-3937 (karta GEZ nr 274),

2) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 1 z około 1911 r. (karta GEZ nr 242),

b) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 3 z XIX w. (karta GEZ nr 243),

c) kamienica murowana przy ul. Wojska Polskiego 5 z lat 20-30. XX w. (karta GEZ nr 244),

d) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-biurowy) przy ul. Wojska Polskiego 7 z początku XX w. (karta GEZ nr 245),

e) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 9 z początku XX w. (karta GEZ nr 246),

f) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-biurowy) przy ul. Wojska Polskiego 13 z 2. połowy XIX w. (karta GEZ nr 249),

g) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 17 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 253),

h) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno- usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 19 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 255),

- i) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 25 z XIX w. (karta GEZ nr 258),
- j) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 27 z XIX w. (karta GEZ nr 260),
- k) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 33 z początku XX w. (karta GEZ nr 264),
- l) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 35 z XIX w. (karta GEZ nr 266),
- ł) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 37 z początku XX w. (karta GEZ nr 267),
- m) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 51 z początku XX w. (karta GEZ nr 271),
- n) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 55 z 1935 r. (karta GEZ nr 273);
- o) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno- usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 61 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 275),
- p) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno- usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 63 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 276),
- r) kamienica murowana (ob. budynek usługowy i hotel) przy ul. Wojska Polskiego 65 z przełomu XIX i XX w. (karta GEZ nr 277),
- s) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno- usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 69 z 1925 r. (karta GEZ nr 278),
- t) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Czarnej 1 z początku XX w. (karta GEZ nr 59).

**3. W stosunku do ww. obiektów obowiązuje:**

- 1) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, 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. Nowo powstająca zabudowa wysokością i gabarytami nie może przewyższać i dominować nad zabudową historyczną.**

**6. Obszar planu w części położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, określonych uchwałą nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Ełku.**

## **§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 Prawo ochrony środowiska) – 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.**

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) tereny komunikacji drogowej publicznej: 18KD (ulica Wojska Polskiego), 19KD (ulica K. Pułaskiego), 20KD (poszerzenie pasa drogowego ulicy Zamkowej, położonej poza granicami opracowania), 21KD (poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadjeziornej, położonej poza granicami opracowania), 22KD (ul. Cicha) i 23KD (ul. Kąpielowa),
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 24KR, 25KR i 26KR,
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej: 27KP,
- 4) tereny komunikacji pieszej: 28KPP i 29KPP,
- 5) teren parkingu: 30KOP i 33Z-KOP.

2. Ulice 18KD, 19KD, 22KD i 23KD pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub 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 hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele - minimum 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy/apartament,
- 4) dla lokali gastronomicznych - minimum 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) dla terenów 15UA, 16UK i 17UZ należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 6) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1 – 5 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;

7) 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. 5.

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

1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicach: Wojska Polskiego, Cichej i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu).

2) 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.

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

1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicach: Wojska Polskiego, Cichej i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu), 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) 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 kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego i Cichej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu).

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych, istniejących w ulicach: Wojska Polskiego, Cichej i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, przy czym montaż paneli fotowoltaicznych dopuszczony jest wyłącznie na: dachach płaskich, wolno stojących wiatach oraz dachach obiektów garażowych i gospodarczych;

3) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii



opartych na energii wiatru;

4) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (położonych poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) rozbudowę sieci należy prowadzić zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

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

1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego i Nadjeziornej (położonej poza granicami opracowania niniejszego planu);

2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, przy czym montaż kolektorów słonecznych dopuszczony jest wyłącznie na: dachach płaskich, wolno stojących wiatkach oraz dachach obiektów garażowych i gospodarczych;

4) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;

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

1) dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

2) 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.

**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.**

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, z zastrzeżeniem §6 ust. 5.

**§ 13.**

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

W granicach planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących 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 terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) udział powierzchni zabudowy – od 25% do 88%,
  - 2) intensywność zabudowy – od 1,00 do 5,3,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - d) nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe niż bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej,
    - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50° lub płaskie;
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone;
  - 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) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej,
  - 9) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki).
  - 10) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy.
  - 11) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną wielorodzinną.
  - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
  - 1) dostępność drogowa:
    - a) 1MN-U z ul. K. Pułaskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu),
    - b) 2MN-U z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu);
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

#### **§16.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) udział powierzchni zabudowy – od 25% do 60%,
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,75 do 3,00,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

- 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 15 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50° lub płaskie;
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
  - 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 wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki),
  - 9) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

### §17.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-U i 5MW-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) udział powierzchni zabudowy – od 25% do 80%,
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,50 do 5,6,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;
  - c) liczba kondygnacji budynków:
    - teren 4MW-U od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - teren 5MW-U od 2 do 6 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,
  - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
  - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
- 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 usytuowanie budynków po granicy działek oraz zbliżenie budynków na odległość mniejszą niż 4 m od granicy działki przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,

- 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej,
  - 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych i być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki).
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego) lub z ul. K. Pułaskiego (poza granicami opracowania niniejszego planu),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

### §18.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MW-U** i **7MW-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 85%,
  - 2) intensywność zabudowy: od 0,9 do 5,1,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 17 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 80°, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
  - 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) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej,
  - 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej,
  - 10) zabudowę garażową istniejącą w granicach terenu 7MW-U adaptuje się bez możliwości rozbudowy,
  - 11) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego należy kształtować w formie pierzei; dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
  - 12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
  - 1) dostępność drogowa:
    - a) 6MW-U: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego),

- b) 7MW-U: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego), drogi publicznej 22KD (ul. Cichej) lub drogi wewnętrznej 26KR,
- 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 **8MW-U i 10MW-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.
- 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
- 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 80%,
  - 2) intensywność zabudowy: od 1,2 do 4,8,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 19,5 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
  - 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu).
  - 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki),
  - 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej,
  - 10) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
  - 11) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego w granicach terenu 10 MW-U należy kształtować w formie pierzei; dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
  - 12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
  - 1) dostępność drogowa:
    - 8MW-U: z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu),
    - 10MW-U: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego), ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu) lub drogi publicznej 23KD (ul. Kąpielowej),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.

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

### §20.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MW-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 88%,

2) intensywność zabudowy: od 0,6 do 4,4,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 17 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;

c) liczba kondygnacji budynków: od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,

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) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki),

9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej,

10) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,

11) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,

12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu),

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

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

### §21.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MW-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 80%,
  - 2) intensywność zabudowy: od 0,3 do 4,0,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 19 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
  - 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) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki),
  - 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej,
  - 10) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
  - 11) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego należy kształtować w formie pierzei; dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
  - 12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego), ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu) lub drogi publicznej 23KD (ul. Kąpielowej),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

## **§22.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN-MW-U** (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 85%,
  - 2) intensywność zabudowy: od 0,6 do 4,0,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 19 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 17 m;

- c) liczba kondygnacji budynków: od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
  - 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) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej,
  - 9) w przypadku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie 10 lokali mieszkalnych,
  - 10) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej,
  - 11) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego należy kształtować w formie pierzei; dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
  - 12) w bryle budynku nr 33B przy ul. Wojska Polskiego znajduje się przejazd bramowy, który stanowi zjazd z drogi publicznej ul. Wojska Polskiego, łączący tę ulicę z drogą wewnętrzną 26KR, i nie może podlegać zabudowie,
  - 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej zbiorczej 18KD (ul. Wojska Polskiego), ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania niniejszego planu) lub drogi wewnętrznej 26KR,
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

## §23.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U** (powierzchnia 0,13 ha): teren usług śródmiejskich.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 80%;
  - 2) intensywność zabudowy: od 0,9 do 4,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 15 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 15 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka,



- b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
  - 7) dopuszcza się przeznaczenie budynków lub ich części na lokale zamieszkania zbiorowego,
  - 8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy,
  - 9) dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki).
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – z drogi publicznej 19KD (ul. K. Pułaskiego),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

#### **§24.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14UT** (powierzchnia ... ha): teren usług turystyki.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 60%;
  - 2) intensywność zabudowy: od 0,8 do 3,6;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,
  - 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację usług nieuciążliwych takich jak gastronomia i rekreacja. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki).
5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
  - 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 19KD (ul. K. Pułaskiego),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

#### **§25.**

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15UA** (powierzchnia ... ha): teren usług biurowych i administracji.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 60%;

- 2) intensywność zabudowy: od 0,8 do 3,6;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 18 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;
    - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
  - 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy;
  - 8) w granicach terenu dopuszcza się realizację budynków użyteczności publicznej wraz z zabudową towarzyszącą, taką jak np. garaże czy wiaty.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego),
  - 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z §10.

## §26.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16UK** (powierzchnia ... ha): teren usług kultury i rozrywki.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.
3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 50%;
  - 2) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 12 m,
    - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m; z zastrzeżeniem punktu e)
    - c) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
    - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość takiego obiektu mierzona od jego podstawy do najwyższego punktu nie może przekraczać 3 m,
  - 5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°,
  - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - a) materiały: dachówka,
    - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
    - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
  - 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy;
  - 8) w granicach terenu dopuszcza się realizację budynków użyteczności publicznej wraz z zabudową towarzyszącą, taką jak np. budynki techniczne, obiekty gastronomiczne, garaże, amfiteatr, sceny, zadaszenia, wiaty, tarasy widokowe, obiekty rekreacyjne czy toalety publiczne.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z dróg publicznych 18KD (ul. Wojska Polskiego), 20KD (ul. Zamkowej, częściowo poza granicami opracowania niniejszego planu) lub 21KD (ul. Nadjeziornej, częściowo 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 **17UZ** (powierzchnia ... ha): teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

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

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 50%;

2) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 17 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;

c) liczba kondygnacji budynków: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

7) w granicach terenu dopuszcza się realizację budynków użyteczności publicznej wraz z zabudową towarzyszącą, taką jak np. garaże, wiaty, obiekty sportowe i rekreacyjne,

8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy.

#### 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 19KD (ul. Cicha),

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

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

### §28.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18KD** - ul. Wojska Polskiego, **19KD** – ul. K. Pułaskiego i **20KD** – poszerzenie pasa drogowego ulicy Zamkowej, położonej poza granicami opracowania, **21KD** - poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadjeziornej, położonej poza granicami opracowania, **22KD** – ul. Cicha i **23KD** – ul. Kąpielowa (powierzchnie odpowiednio ... ha, ... ha i ... ha): komunikacja drogowa publiczna.

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

1) jezdni o szerokości min. 3,5 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:

- teren 18KD - minimum 14 metrów,
- teren 19KD – minimum 7 metrów,
- teren 20KD – od 0 do 3 metrów,
- teren 21KD - od 1 do 3 metrów,
- teren 22KD – minimum 5 metrów,
- teren 23KD – minimum 4 metry.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

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

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

## §29.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **24KR**, **25KR** i **26KR** (powierzchnie odpowiednio ... ha, ...ha i ... ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) jezdni o szerokości min. 4 m,
- 2) miejsc parkingowych,
- 3) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, minimum 5 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Teren 26KR stanowi drogę, łączącą ulice Wojska Polskiego i Cichą, przy czym zjazd z ulicy Wojska Polskiego urządzony jest w formie przejazdu bramowego.

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: 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni,

- objektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo),
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

### § 30.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **27KP** (powierzchnia ... ha): teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 4,5 m.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu minimum 4,5 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. Wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m.

### § 31.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **28KPP i 29KPP** (ul. Czarna) (powierzchnia ... ha i ... ha): teren komunikacji pieszej.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie:
  - ciągów pieszych o szerokości minimum 4,5 m,
  - schodów terenowych.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu minimum 4,5 m.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.
5. Wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m.

### §32.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **30KOP** (powierzchnia ... ha): teren parkingu.
2. 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.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
  - 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m;
  - 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
  - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
  - 4) na powierzchni utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).
4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.
5. Dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego) poprzez zjazd urządony w formie przejazdu bramowego.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

### §33.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **31Z i 32Z** (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni.

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

- zieleni urządzonej,
- ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- obiektów małej architektury,
- parkingów rowerowych,
- urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw,
- tarasów widokowych,
- schodów terenowych,
- ogródków gastronomicznych.

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:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 4) 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);
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

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

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

### §34.

1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **33Z-KOP** (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni i/lub parkingi.

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

- parkingów w zieleni,
- zieleni urządzonej,
- ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- obiektów małej architektury,
- parkingów rowerowych,
- urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

- urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw,
- tarasów widokowych,
- schodów terenowych,
- ogródków gastronomicznych.

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:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 4) 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);
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji przeznaczenia zieleń – 80 %, a w przypadku realizacji przeznaczenia parkingi – 15 %.

### §35.

1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **34IE i 35IE** (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę. Maksymalna wysokość budynków i obiektów niebędących budynkami: 5 m.

### § 36.

#### 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>MN-U , MW-U, MN-MW-U, U, UT</b>	30
<b>UK, UZ, UA</b>	0,1
<b>KD, KR</b>	0,1
<b>KP, KPP</b>	0,1
<b>KOP, Z-KOP</b>	0,1
<b>Z</b>	0,1
<b>IE</b>	0,1

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.