



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 6 maja 2025 r.

Poz. 1997

UCHWAŁA NR X.102.2025 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Zatorze Północ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r., przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ełk – Zatorze Północ dla obszaru o powierzchni 28,49 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ełk – Zatorze Północ, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr LIX.648.2023 z dnia 13 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Zatorze Północ”.

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 pkt 1-5 stanowią treść informacyjną planu.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach symetryczny – 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne i podziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów, balkonów, tarasów itp., które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 centymetrów), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) 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;
- 5) parking w zieleni – 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;
- 6) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, nadbudowie, rozbudowie oraz rozbiórce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 7) wiata – budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN-MW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MN-U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) U: tereny usług;
- 6) UR: teren usług kultu religijnego;
- 7) KOG: teren garaży;
- 8) IE: tereny elektroenergetyki;
- 9) Z: teren zieleni;
- 10) KD: tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 11) KP: tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

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

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

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

4) przeznaczenia terenów;

5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

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

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, 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) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami na okres nie dłuższy niż 21 dni (w ciągu jednego roku kalendarzowego i w odniesieniu do tej samej reklamy),

b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,

c) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zewnętrzna krawędź szyldu na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;

2) ustalenia szczegółowe:

a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi pierwszej kondygnacji nadziemnej,

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.

5. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

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 rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny występujące w granicach opracowania kwalifikuje się jako:

1) MN tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) MW i MN-MW tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;

3) MN-U tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

4) U, UR, KOG, IE, Z, KD i KP tereny niepodlegające 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) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obszar planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego, określonego 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 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3097).

§ 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 27 kwietnia 2001 r. 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1. Na obszarze opracowania planu ustala się tereny:

- 1) komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 37KD (ul. Tęczowa), 38KD (ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego), 39KD (ul. Augustowska), 40KD (ul. Śląska), 41KD (ul. Stanisława Staszica), 42KD (ul. mjr. Henryka Sucharskiego), 43KD (ul. Mazurska), 44KD i 45KD (ul. Krakowska), 46KD (ul. Warmińska), 47KD (ul. Romualda Traugutta), 48KD (ul. Lwowska), 49KD (ul. Malmeda), 50KD (ul. Władysława Broniewskiego) i 51KD (ul. Suwalska);

- 2) komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami 52KP i 53KP;
- 3) teren garaży oznaczony symbolem 33KOG.

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

3. W przypadku realizacji nowej zabudowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN-MW): min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub na 1 lokal w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U): min. 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny i min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla terenów usług (U): min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 4) dla terenu usług kultu religijnego (UR) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 20 miejsc postojowych;
- 5) parkingi zaleca się urządzić jako parkingi w zieleni.

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

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

1. 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.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

4. 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.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) nakaz zagospodarowania jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązek podczyszczania wód opadowych (z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych tj. ulic, placów postojowych, parkingów itd.) przed ich wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi), zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru;
- 3) zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z obowiązkiem ich skablowania w chwili przebudowy.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej ewentualnej budowie;
- 2) ogrzewanie elektryczne;
- 3) ogrzewanie gazowe z sieci;
- 4) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 5) lokalizację urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

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

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach, oraz dopuszcza lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

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

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

§ 13. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej. 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. W granicach planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 20MN (pow. 0,8098 ha i 1,1694 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks. 0,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 10 m,
- b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
- c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 3, przy czym trzecia wyłącznie jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
- b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,
- c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

- a) 1MN z drogi publicznej 41KD,
- b) 20MN z dróg publicznych 38KD, 40KD oraz z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 52KP;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN i 22MN (pow. 0,6693 ha i 0,8986 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 8 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- mieszkalnych maksymalnie 2, przy czym druga wyłącznie jako poddasze,
- gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
- b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,
- c) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

- a) 2MN z dróg publicznych 41KD, 42KD i 49KD,
- b) 22MN z dróg publicznych 40KD i 42KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN i 5MN (pow. 0,9148 ha, 0,3149 ha i 0,3774 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks. 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 8 m,
- b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
- c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- mieszkalnych maksymalnie 2,
- gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1;

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,

- b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenów:
 - a) 3MN z dróg publicznych 38KD, 40KD i 41KD,
 - b) 4MN z dróg publicznych 37KD i 38KD,
 - c) 5MN z dróg publicznych 38KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 14MN i 15MN (pow. 1,2086 ha, 0,9869 ha, 2,3262 ha, 0,7829 ha, 0,4498 ha i 0,4335 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05 maks. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 8 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 2, przy czym druga wyłącznie jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,

- b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

- a) 6MN z dróg publicznych 38KD, 39KD oraz z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 52KP,
- b) 7MN z dróg publicznych 38KD, 39KD oraz z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 53KP,
- c) 8MN z dróg publicznych 39KD, 40KD i 51KD oraz z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 52KP,
- d) 9MN z dróg publicznych 39KD i 51KD oraz z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 53KP,
- e) 14MN z dróg publicznych 44KD, 46KD i 47KD,
- f) 15MN z dróg publicznych 45KD i 47KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN (pow. 0,8991 ha) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05 maks. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 8 m,
- b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
- c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 10 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 2, przy czym druga wyłącznie jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
- b) kolorystyka: odcienie czerwieni,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu 17MN z drogi publicznej 50KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MN, 19MN i 21MN (pow. 0,9701 ha, 0,6520 ha i 0,6995 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;

2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05 maks. 1,05;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: 12 m,

b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,

c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- mieszkalnych maksymalnie 3,

- gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,

b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,

b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

- a) 13MN z dróg publicznych 43KD, 44KD, 46KD, 47KD i 51KD,
 - b) 19MN z drogi publicznej 38KD, z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 53KP oraz z ul. Bema, znajdującej się poza granicami opracowania,
 - c) 21MN z drogi publicznej 51KD, z terenu komunikacji pieszo-rowerowej 53KP oraz z ul. Bema, znajdującej się poza granicami opracowania;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN, 12MN, 16MN i 18MN (pow. 0,6082 ha, 0,5995 ha, 0,8374 ha, 1,8975 ha i 0,6169 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05 maks. 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 10 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 2,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenów:
 - a) 10MN z dróg publicznych 40KD, 41KD i 42KD,
 - b) 11MN z dróg publicznych 42KD, 43KD, 44KD i 47KD,

- c) 12MN z dróg publicznych 40KD, 42KD, 45KD i 47KD,
- d) 16MN z dróg publicznych 40KD, 45KD, 47KD, 48KD i 51KD,
- e) 18MN z dróg publicznych 49KD i 50KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MW (pow. 0,1056 ha) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,15 maks. 0,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 11 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 3, przy czym trzecia wyłącznie jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z drogi publicznej 51KD,
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MW (pow. 0,2859 ha) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,15 maks. 0,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 11 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 6 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 3, przy czym trzecia wyłącznie jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 2, przy czym druga wyłącznie jako poddasze,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z drogi publicznej 43KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MW (pow. 0,1716 ha) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,15 maks. 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 16 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 4 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 5,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej: płaskie,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z drogi publicznej 38KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MN-MW (pow. 0,9549 ha) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,20 maks. 1,05,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 11 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 6 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych maksymalnie 3, przy czym trzecia wyłącznie jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 2, przy czym druga jako poddasze,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z dróg publicznych 42KD, 43KD, 49KD i 51KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MN-U, 28MN-U i 31MN-U (pow. 0,0697 ha, 0,1124 ha i 0,1284 ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w odniesieniu do zabudowy usługowej zezwala się na lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,25 maks. 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej: 9 m,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: 6 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych lub usług maksymalnie 2, przy czym druga jako poddasze,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,

- b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
 - d) w przypadku dachówki fotowoltaicznej należy zachować kolorystykę, o której mowa w lit. b;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenów:
- a) 27MN-U z dróg publicznych 50KD i 51KD,
 - b) 28MN-U z drogi publicznej 38KD,
 - c) 31MN-U z dróg publicznych 40KD i 51KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 29U i 30U (pow. 0,0874 ha i 0,0658 ha) – tereny usług.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów dopuszcza się:

- 1) zabudowę usług nieuciążliwych, w tym usług handlu;
- 2) zabudowę towarzyszącą (gospodarczo-garażową).

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,25 maks. 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 8 m,
 - b) garażowej i wiat: 5 m,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - usługowych maksymalnie 2, w tym ewentualne poddasze,
 - garażowych i wiat maksymalnie 1,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów:

- a) dla zabudowy usługowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,
- b) dla garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35° lub płaskie;

6) materiały i kolorystyka pokryw dachowych:

- a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
- b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub brązu,
- c) dla dachów płaskich nie ustala się;

- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenów:
 - a) 29U z dróg publicznych 43KD i 44KD,
 - b) 30U z dróg publicznych 43KD i 51KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32UR (pow. 0,8688 ha) – teren usług kultu religijnego.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów dopuszcza się w szczególności:

- 1) kościół;
- 2) plebanię;
- 3) salki katechetyczne;
- 4) dzwonnice;
- 5) zabudowę towarzyszącą (gospodarczo-garażową).

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,1 maks. 1,05;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) kościoła: 30 m,
 - b) pozostałych budynków: 12 m,
 - c) dzwonnicy: 25 m,
 - d) zabudowy gospodarczej, garażowej, wiat: 5 m,
 - e) innych obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - dla kościoła nie ustala się liczby kondygnacji ze względu na specyfikę i architekturę budynku,
 - pozostałych budynków maksymalnie 3, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych, garażowych i wiat maksymalnie 1,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynku kościoła dopuszcza się indywidualne rozwiązania,
 - b) dla pozostałych budynków: symetryczne i wielospadowe (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 35°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały: dachówka,
- b) kolorystyka: odcienie czerwieni;

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych (dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne jak biały, odcienie szarości, beżu itp.);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z dróg publicznych 49KD, 50KD i 51KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33KOG (pow. 0,0927 ha) – teren garaży.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu adaptuje się kompleks murowanych obiektów garażowych wraz z istniejącym układem komunikacyjnym (dojścia i dojazdy).

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według ustaleń § 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,8 maks. 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie wymaga się;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów garażowych: 4 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: maksymalnie 1;
- 5) geometria dachów: płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: pokrycia blaszane lub bitumiczne;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa terenu z drogi publicznej 38KD;
- 2) ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) na powierzchnie utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 34IE i 35IE (pow. 0,0164 ha i 0,0177 ha) – tereny elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 5 m.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji. Dostępność drogowa terenów:

- 1) 34IE z dróg publicznych 43KD i 44KD;
- 2) 35IE z drogi publicznej 40KD.

§ 31. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36Z (pow. 0,1142 ha) – teren zieleni.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) ciągi piesze;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

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

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 32. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 37KD, 38KD, 39KD, 40KD, 41KD, 42KD, 43KD, 44KD, 45KD, 46KD, 47KD, 48KD, 49KD i 50KD (pow. 0,0322 ha, 0,3851 ha, 0,3789 ha, 0,3629 ha, 0,3723 ha, 0,4680 ha, 0,3098 ha, 0,1317 ha, 0,1741 ha, 0,1666 ha, 0,2229 ha, 0,1398 ha, 0,3494 ha i 0,4170 ha) – tereny komunikacji drogowej publicznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 5 m;
- 2) chodników;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych niebędących budynkami: 8 m.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 5 m.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie wymaga się.

6. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów ścieżek pieszych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 3 i 4.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 33. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 51KD (pow. 2,2655 ha) – teren komunikacji drogowej publicznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 14 m;
- 2) ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zatok autobusowych;
- 6) zieleńców (wysp dzielących);
- 7) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 25 m.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

6. Zasady kształtowania systemów komunikacji. Nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów ścieżek pieszych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 34. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 52KP i 53KP (pow. 0,0651 ha i 0,0316 ha) – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenów zezwala się na lokalizowanie ciągów pieszo-rowerowych lub pieszych i rowerowych,

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu min. 5 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 3) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

§ 35. 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
MN; MW; MN-MW; MN-U; U; UR	30
KOG, IE, Z, KD, KP	0,1

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 36. 1. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały nr XXXV/367/02 Rady Miasta Ełku z dnia 26 czerwca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwanego „Ełk - Łukasiewicza” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 1379).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.102.2025

Rady Miasta Elku

z dnia 26 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Zatorze Północ

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- 1) od 7 października 2024 roku do 8 listopada 2024 roku, z terminem składania uwag do 8 listopada 2024 r. - wniesiono uwagi jak niżej:
- 2) od 20 stycznia 2025 roku do 21 lutego 2025 roku, z terminem składania uwag do 21 lutego 2025 r. nie zostały wniesione żadne uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Elku	Uzasadnienie	Treść uwagi
1.	9.10.2024 r.	*os. fizyczna (uwaga wniesiona telefonicznie)	17MN	Uwaga uwzględniona	Istniejąca obecnie na ul. Broniewskiego zabudowa różni się od zabudowy na pozostałym obszarze osiedla Zatorze – powstała w znacznie późniejszym czasie i w związku z tym budynki mają już inne gabaryty i rozwiązania technologiczne, w tym kształty dachów, bardziej zróżnicowane i o mniejszych kątach nachylenia, w związku z czym zmiana jest uzasadniona. Ponadto znajdująca się naprzeciwko zabudowa ma głównie dachy płaskie, więc proponowana zmiana nie wprowadzi dysharmonii na tej ulicy.	Mieszkaniec wniósł o zmianę kąta nachylenia dachów w granicach tego terenu – zapis projektu planu wskazuje dachy symetryczne o kącie nachylenia 40-45°, wniosek dotyczy dopuszczenia mniejszych kątów – od 25°
2.	25.10.2024 r.	*os. fizyczna	Cały obszar planu, tereny MN	Uwaga uwzględniona	Dążenie do ograniczania emisji zanieczyszczeń i ekologicznych źródeł pozyskiwania energii jest zasadne, a dachówka fotowoltaiczna, która jest nowością, stanowi estetyczną alternatywę dla paneli fotowoltaicznych. Jej dopuszczenie jest możliwe, z uwagi jednak na tradycyjną formę dachów i ich pokrycia, przeważającą na osiedlu Zatorze, w celu zachowania ładunku przestrzennego zapis dopuszczający zastosowanie dachówki fotowoltaicznej będzie zawierał warunek utrzymania wskazanej kolorystyki (odcienie czerwieni lub brązu). Zgodnie z informacjami pozyskanymi ze stron producentów, technologia produkcji takiej dachówki pozwala na połączenie dowolnej kolorystyki (baza, ramka dachówki) z panelem fotowoltaicznym (wypełnienie), co pozwoli zachować charakter osiedla.	Wniosek o dopuszczenie pokrycia dachów domów jednorodzinnych dachówką fotowoltaiczną bez określania jej kolorystyki. Związane jest to z dążeniem do zeroemisyjności poprzez ograniczenie energochłonności budynków oraz koniecznością uniezależnienia się od paliw kopalnych, a także planowanymi opłatami od emisji CO ₂ .

* 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 X.102.2025

Rady Miasta Ełku

z dnia 26 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Zatorze Północ

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późn. zm.) stwierdza się, że w granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X.102.2025

Rady Miasta Ełku

z dnia 26 marca 2025 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