

Załącznik nr 3
do uchwały nr X.98.2011
Rady Miasta Ełku
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta rozstrzyga się następująco:

1. Do przewidzianych w planie zadań własnych Miasta z zakresu infrastruktury technicznej należą:

- a) rozbudowa sieci wodociągowej,
- b) rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- c) rozbudowa kanalizacji deszczowej,
- d) rozbudowa dróg,
- e) rozbudowa sieci elektroenergetycznej.

2. Przewiduje się, że Miasto:

- a) będzie w całości realizowało inwestycje związane z siecią wodociągową, kanalizacją sanitarną oraz kanalizacją deszczową, z wyłączeniem przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych do poszczególnych posesji,
- b) będzie w całości realizowało inwestycje związane z budową tych dróg, które na podstawie odrębnych uchwał Rady Miasta Ełku zostaną zaliczone do dróg miejskich,
- c) będzie mogło, stosownie do sytuacji budżetu, wesprzeć budowę dróg publicznych innych kategorii,
- d) nie będzie wspierało finansowo inwestycji dotyczących rozbudowy sieci elektroenergetycznej chyba, że będą one służyły zaopatrzeniu w energię elektryczną obiektów publicznych lub obiektów o dużym znaczeniu dla społeczności lokalnej.

3. Inwestycje realizowane przez Miasto będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu,
- b) środki funduszy ochrony środowiska,
- c) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych,
- d) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych,
- e) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miasta Ełku wyrazi odrębnymi uchwałami zgodę na taką formę finansowania.

4. Pośrednim źródłem finansowania lub refinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:

- a) opłaty pobierane przez Miasto od właścicieli nieruchomości na podstawie § 23. niniejszej Uchwały,
- b) opłaty adiacenckie wnoszone przez właścicieli nieruchomości po stworzeniu przez miasto warunków do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i ich wyposażenia.

5. Stawki procentowe opłat adiacenckich, o których mowa w punkcie 4, ustalać będzie odrębnymi uchwałami Rada Miasta Ełku, stosownie do sytuacji budżetowej.

6. Jako inwestycje pierwszoplanowe traktowane będą zadania związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Inwestycje te będą realizowane sukcesywnie, odpowiednio do popytu na inwestycje prywatne oraz do uwarunkowań technicznych i możliwości finansowych.

7. Jako inwestycje drugoplanowe traktowane będą zadania związane z budową kanalizacji deszczowej i dróg, przy czym kolejność realizacji dróg będzie warunkowana zarówno stopniem zagospodarowania posesji bezpośrednio przylegających do poszczególnych dróg jak i względami funkcjonalności układu komunikacyjnego jako całości. Budowa poszczególnych dróg i ich odcinków będzie etapowana tak, aby rozłożyć w czasie koszty budowy grobli drogowych, jezdni, chodników i innych elementów dróg.

2348

UCHWAŁA Nr X.100.2011

Rady Miasta Ełku

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – BRAMA MAZUR”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i uchwały nr XLV/424/09 Rady Miasta w Ełku z dnia 17 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – BRAMA MAZUR” oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku oraz uchwałą Rady Miasta Ełku nr LII/486/10 z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Granice planu określa uchwała nr XLV/424/09 Rady Miasta w Elku z dnia 17 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – BRAMA MAZUR”

2. Plan składa się z następujących elementów, podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku; linia ta nie obowiązuje dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, na której obowiązuje usytuowanie jednej z elewacji budynku; linię tę mogą przekraczać: nadwieszenia i zadaszenia budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze, na nie więcej niż 1,30 m; linia ta nie obowiązuje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie, symbol literowy, numer porządkowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
- 4) adaptacja zabudowy - dopuszczenie wykonania wszelkich prac budowlanych na istniejących obiektach budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu; w przypadku zabudowy zabytkowej, obowiązują zapisy ustaleń ogólnych i szczegółowych planu dotyczące ochrony zabytków;
- 5) szyld – za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy bądź informacje o rodzaju prowadzonej działalności;
- 6) reklama – za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane w promowaniu działalności gospodarczej, niebędące szyldami;
- 7) usługi osiedlowe – są to usługi o nieuciążliwym charakterze takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej socjalnej i społecznej, bankowość itp.;

8) tereny zabudowy śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta; są to tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej (w tym usług hotelarskich) bez określenia funkcji podstawowej, z zielenią urządzoną, obiektami towarzyszącymi i terenami komunikacji;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub Polskimi Normami, a wobec ich braku zgodnie z ich ogólnym znaczeniem słownikowym.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych;
- 2) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-handlowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowo-handlowej;
- 4) MUs - teren zabudowy śródmiejskiej;
- 5) UC - teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) UK – teren zabudowy usług kultury;
- 7) UKp – teren placu miejskiego;
- 8) UO – teren zabudowy usług oświaty;
- 9) ZP – teren zieleni publicznej;
- 10) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 11) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

1. Skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej.

2. Granice terenów objętych planem.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

4. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

5. Oznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które określają:

- 1) kolejny porządkowy numer terenu, określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenia cyfrowe;
- 2) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe jak w § 3.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:

- 1) konstrukcja szyldu lub reklamy nie może sięgać dalej niż na 0,15 m od lica budynku; w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku, zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,3 m;

2) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących pulsujące światło;

3) reklamy i znaki graficzne, umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obręsy;

4) dopuszcza się umieszczanie okazjonalnych reklam w formie bannerów i przenośnych nośników informacyjnych, związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi, na okres nie dłuższy niż 21 dni.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego, związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

3. Dopuszcza się zabudowę działek geodezyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu, niespełniających, określonych w planie, minimalnych wymiarów działek budowlanych.

4. Zakazuje się grodzenia terenów od dróg publicznych oraz terenów przestrzeni publicznej – 7ZP, 8UKp.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Teren objęty opracowaniem jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi norm hałasu, przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami Mus, MW, U i MWU, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe.

3. Istniejący na obszarze planu starodrzew należy bezwzględnie zachować. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest wycinka drzew wyłącznie za zgodą konserwatora zabytków.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar objęty planem położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/D/79 z 20 lutego 1979 roku.

2. W przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W obszarze objętym planem występują zabytki architektury, wpisane do gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) ul. Armii Krajowej nr: 30, 38, 40, 42, 56;
- 2) ul. E. Orzeszkowej nr: 28, 30, 32;
- 3) ul. E. Orzeszkowej/T. Kościuszki – budynek dawnej stajni (nr wojskowy 1);

4. W obszarze objętym planem występują zabytki architektury, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) ul. T. Kościuszki nr: 15, 18, 19, 21, 25, 27, 29, 31, 33;

5. W przypadku działań inwestycyjnych w zabytkach nieruchomości wpisanych do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, istnieje obowiązek uzgodnienia lub uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Zabytki nieruchome wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte są w planie ochroną.

7. Przedmiotem ochrony zabytków wymienionych w ust. 3 i 4, jest ich zewnętrzny wygląd – ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, takie jak wykończenie ścian zewnętrznych czy pokrycie dachu. Ponadto:

- 1) zakazuje się nadbudowy oraz przebudowy, która wpłynie negatywnie na wygląd i czytelność bryły;
- 2) zakazuje się zmian kształtu dachu i zmiany rodzaju historycznego pokrycia dachowego.

8. Prace ziemne na obszarze planu należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym lub przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne. Na powyższe badania i nadzory należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

9. W przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne na etapie realizacji planu, istnieje obowiązek, na podstawie przepisów odrębnych, niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o znalezisku. Jeśli nie jest to możliwe, powiadomić należy Prezydenta Miasta. W miejscu odkrycia stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić przedinwestycyjne badania sondażowo-rozpoznawcze.

10. W granicach planu roboty budowlane, polegające na rozbiórce wszelkich obiektów budowlanych, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Za przestrzeń publiczną uznaje się tereny 7ZP, 8UKp oraz tereny dróg publicznych.

2. Zasady dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach planu.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. W planie nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze planu znajdują się obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków – ustalenia określono w § 7.

§ 10. Zasady i warunki scalania i ponownego podziału oraz podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, dla działek będących wynikiem tej procedury obowiązują następujące parametry:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW,U, MWU, U,UK, U, UKp, UO – 3000 m²,

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem UC – 5000 m²,

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem MUs – 800 m²,

3. Powyższe parametry stanowią również minimalne dopuszczalne parametry przy podziałach nieruchomości.

4. Przy wydzielaniu działek geodezyjnych pod drogi oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dopuszcza się działki o dowolnej powierzchni.

§ 11. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rezerwuje się miejsce na sieć wodociągową w pasach drogowych.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków z terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej do kanalizacji miejskiej;
- 2) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych.

3. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) wody opadowe z dachów, terenów dróg i powierzchni utwardzonych odprowadzić docelowo do kanalizacji deszczowej;
- 2) rezerwuje się miejsce na sieć kanalizacji deszczowej w pasach drogowych.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilenie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację trafostacji w miarę potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi z zapewnieniem dojazdu.
- 3) rezerwuje się tereny pod sieć elektryczną w pasach drogowych.

5. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej lub indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi określonymi przez dysponenta sieci.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek z możliwością ich segregacji i obowiązkiem wywożenia na miejskie wysypisko śmieci lub do zakładu utylizacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem, należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:
Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów** **wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MUs, 2MUs:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy śródmiejskiej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
- 2) dla zabudowy adaptowanej (z wyłączeniem obiektów zabytkowych) i nowej obowiązują następujące parametry:
 - a) wysokość zabudowy w pierzei ulicy 01KDZ nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych;
 - b) dla budynków w pierzei określa się formę dachów: płaskie z atyką;
 - c) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe;
 - d) dla dachów dwu- lub wielospadowych, ustala się: pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu i spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
- 3) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Zasady zagospodarowania terenu, dla nowej zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;

- 3) obowiązująca linia zabudowy w pierzei istniejącej zabudowy;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.
5. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg 01KDZ (Armii Krajowej) oraz 02KDL (E. Orzeszkowej).

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3U,UK:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowo-handlowej i usług kultury.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
- 2) dla zabudowy adaptowanej (z wyłączeniem obiektów zabytkowych) i nowej obowiązują następujące parametry:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - c) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
- 3) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji wiat i budynków gospodarczych;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
5. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 02KDL (E. Orzeszkowej) i 05KDW.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 4MWU i 5MWU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla terenu 4MWU;

- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla terenu 5MWU;

- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;

- 4) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;

- 5) lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;

- 6) w obiektach stanowiących obudowę placu miejskiego 8UKp, usługi należy lokalizować jako dostępne od strony placu.

- 7) budynki tworzące obudowę placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);

- 8) wystrój elewacji budynków tworzących obudowę placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;

- 5) w przypadku nowych budynków co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.

- 6) miejsca postojowe pod powierzchnią ziemi należy realizować w garażu podziemnym;

- 7) dopuszcza się połączenie garażu podziemnego z obiektami o tej samej funkcji, realizowanymi pod terenami sąsiednimi, lub realizację garaży podziemnych położonych pod kilkoma terenami jako jeden obiekt;

- 8) część terenu 4MWU zlokalizowaną przed obowiązującą linią zabudowy, od strony terenów 8UKp i 10U należy zagospodarować jako ciąg pieszy, tereny ogródków kawiarnianych, dojścia do lokali usługowych, z zakazem lokalizacji miejsc postojowych i ciągów komunikacji kołowej;

- 9) na terenie 4MWU zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych i ciągów komunikacji kołowej poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenu 7ZP;

5. Dostępność komunikacyjna:

- 1) terenu 4MWU z drogi 05KDW oraz poprzez tereny 1MUs i 3U,UK;
- 2) terenu 5MWU z drogi 06KDW oraz poprzez teren 2MUs.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 6UO:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych czwarta kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe;
 - 2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
 - 3) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
 - 4) nowe obiekty powinny nawiązywać formą i zastosowaniem materiałów wykończeniowych (cegła, drewno), do istniejących na terenie, obiektów zabytkowych;
 - 5) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki budowlanej;
- 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków;

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDZ.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 7ZP:

1. Przeznaczenie – teren zieleni publicznej.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.
3. Teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny pasaż pieszy w sąsiedztwie placu miejskiego, z urządzoną zielenią i aneksami rekreacyjno-wypoczynkowymi oraz małą architekturą.
4. Zakaz lokalizacji budynków.
5. Obowiązuje nakaz zachowania starodrzewu istniejącego na terenie 7ZP.

6. Zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu łącznie z terenem 8UKp z uwzględnieniem lokalizacji dominanty architektonicznej dla obu terenów.

7. Dopuszcza się lokalizację przejazdu podziemnego z infrastrukturą, łączącego parkingi podziemne na terenach sąsiednich.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonego symbolem 8UKp:

1. Przeznaczenie – teren placu miejskiego.
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w programie zagospodarowania terenu należy przewidzieć możliwość lokalizacji na całym terenie obiektów małej architektury, sceny oraz elementów, mogących stanowić wyróżniki podkreślające charakter głównego miejskiego placu, takie jak: rzeźby, fontanny i instalacje;
 - 2) teren stanowi teren organizacji imprez masowych;
 - 3) miejsca postojowe pod powierzchnią ziemi należy realizować w garażu podziemnym;
 - 4) dopuszcza się połączenie garażu podziemnego z obiektami o tej samej funkcji, realizowanymi pod terenami sąsiednimi lub realizację garaży podziemnych położonych pod kilkoma terenami jako jeden obiekt;
 - 5) zjazdy do garażu podziemnego należy realizować poprzez drogę 05 KDW;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
 - 7) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu łącznie z terenem 7ZP z uwzględnieniem lokalizacji dominanty architektonicznej dla obu terenów.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 9UC:

1. Przeznaczenie – teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jeśli wystąpi;
 - 2) wystrój elewacji obiektu powinien nawiązywać, poprzez zastosowanie naturalnych okładzin, do istniejących na obszarze objętym planem obiektów zabytkowych;

3) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dachu i jego pokrycia;

4) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy §7.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej;
- 4) w rozwiązaniu zagospodarowania terenu, należy uwzględnić istniejący budynek zabytkowy i skomponować funkcjonalnie i przestrzennie z nowymi obiektami;
- 5) od strony drogi 06KDW wkomponować zieleni wysoką jako izolację akustyczną;
- 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dostępność komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem 14U;
- 7) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2,5 na każde 100 m² powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowego obiektu handlowego;
- 8) co najmniej 90% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.

5. Dostępność komunikacyjna z drogi 06KDW, 04KDW oraz przejazdem podziemnym z drogi 03KDW (ul. T. Kościuszki).

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 10U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowo-handlowej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
- 3) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
- 4) budynki tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
- 5) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację wewnętrznego ciągu pieszojezdnego, komunikującego tereny 8UKp i 3U,UK;
- 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 miejsc na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 6) co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 05KDW.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 11MW,U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-handlowej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o mieszanej funkcji;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;
- 4) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;
- 5) lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;
- 6) w obiektach, stanowiących pierzeję placu miejskiego 8UKp, usługi należy lokalizować jako dostępne od strony placu.
- 7) budynki, tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);
- 8) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.
- 9) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 5) co najmniej 50% miejsc postojowych należy lokalizować pod powierzchnią ziemi.

5. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 03KDZ i 05KDW.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 12MWU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Usługi lokalizować w parterach, dostępne spoza klatek schodowych części mieszkalnej.

5. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;

6. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7. Miejsca postojowe zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

8. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 02KDL poprzez zjazd na tereny objęte sąsiednim planem.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 13U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6. Miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;

7. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg 02KDL (E. Orzeszkowej) oraz drogi 03KDZ (T. Kościuszki).

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 14U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu;

3) spadki głównych połaci dachowych w przedziale 35-45°;

4) lokale usługowe dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;

5) w obiektach stanowiących pierzeję placu miejskiego 8UKp, usługi należy lokalizować jako dostępne od strony placu.

6) budynki tworzące pierzeję placu miejskiego 8UKp, należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);

7) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.

8) dla zabudowy zabytkowej obowiązują zapisy § 7.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) dopuszcza się realizację wewnętrznego ciągu pieszego, stanowiącego funkcjonalne przedłużenie ciągu na terenie 7ZP;

5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie 2 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDZ oraz poprzez teren oznaczony symbolem 9UC.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 01KDZ (ul. Armii Krajowej):

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi (od 26 do 27 m).

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 02KDL (ul. E. Orzeszkowej):

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu (od 11 do 14,5 m).

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 03KDZ (ul. T. Kościuszki):

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi (od 16 do 22 m).

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 04KDZ (ul. J. Dąbrowskiego):

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu (od 21 do 43 m).

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 05KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej wewnętrznej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu – ok. 18,0 m.

4. Dopuszcza się realizację nadziemnych miejsc postojowych w pasie drogowym.

5. W pasie drogowym należy realizować zjazd do parkingu podziemnego zlokalizowanego na terenach sąsiednich.

6. Istniejąca na terenie trafostacja, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8, powinna zostać przeniesiona.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 06KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej wewnętrznej.

2. Teren znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 7.

3. Szerokość pasa drogowego 10,0 m.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego terenu objętego planem.

§ 32. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc uchwała nr XXXIV/356/02 Rady Miasta w Ełku z dnia 27 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina, zwanego „EŁK – SKLEJKI”.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Stefan Węglowski

Załącznik nr 2
do uchwały nr X.100.2011
Rady Miasta Elku
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – Brama Mazur”

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	21.07.2011	Klemens Rydzewski [...]*	W projekcie planu miejscowego nie przewidziano możliwości sytuowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.	1Mus	Brak ustaleń odnośnie możliwości sytuowania zabudowy po granicach działek.		X		X	Ustalenia dotyczące zabudowy pierzejowej zostały zapisane zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w takim zakresie przez niego uzgodnione. Ponadto realizacja budynków po granicy działek może spowodować problem podczas budowy i późniejszych remontów budynków, ponieważ w takich sytuacjach inwestor musi uzyskać zgodę właściciela terenów sąsiednich na ich zajęcie na czas prac budowlanych.
			Prośba o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 70% do 90% i usunięcie wskaźnika pow. biologicznie czynnej (obecnie 5%).	1Mus, 2Mus	Zasady zagospodarowania dla nowej zabudowy: 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% działki budowlanej 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% pow. działki budowlanej.		X		X	Wskaźnik zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej muszą być określone obowiązkowo, zatem nie można odstąpić od określania żadnego z tych wskaźników. Zwiększenie pow. zabudowy spowoduje zagrożenie i tak ciasnej zabudowy śródmiejskiej, a także uniemożliwi obsługę nowych obiektów w ramach własnej działki inwestora (parkingi, dojścia i dojazdy, kontener na śmieci itp.).
			Propozycja zmniejszenia ilości miejsc parkingowych do 1 miejsca na każde mieszkanie oraz możliwości sytuowania parkingów na terenach miejskich.	1Mus, 2Mus	Zasady zagospodarowania dla nowej zabudowy: [...] 4) miejsca postojowe należy zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100 m ² pow. użytkowej lokali usługowych.		X		X	Oznacza to znaczne zmniejszenie ilości miejsc parkingowych na tym terenie i potencjalne roszczenia właścicieli mieszkań do miasta o urządzenie dodatkowych parkingów na terenach ogólnodostępnych. Możliwość lokalizowania miejsc postojowych na terenach komunalnych nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.
			Propozycja zmniejszenia ilości miejsc parkingowych do 1 miejsca na każde mieszkanie oraz możliwości sytuowania parkingów na terenach miejskich.	4MWU	Zasady zagospodarowania terenu: [...] 4) miejsca postojowe należy zapewnić w liczbie 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 na każde 100 m ² pow. użytkowej lokali usługowych.		X		X	Oznacza to znaczne zmniejszenie ilości miejsc parkingowych na bardzo dużym terenie i potencjalne roszczenia właścicieli mieszkań do miasta o urządzenie dodatkowych parkingów na terenach ogólnodostępnych. Ponadto jest to obszar niezagospodarowany, gdzie będą realizowane nowe budynki o znacznej kubaturze; przy ich realizacji istnieje możliwość budowy parkingów podziemnych.
			Propozycja zwiększenia pow. zabudowy z 40% do 70% i dopuszczenie nowej zabudowy	3U, UK	Zasady zagospodarowania terenu: [...] 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej		X		X	Obecny wskaźnik zabudowy dla tego terenu wynosi 31%, zatem w obrębie kwartału może powstać jeszcze budynek o pow. do ok. 2200 m ² . Zwiększenie wskaźnika do 70% oznacza, że w tym obszarze dopuszczona byłaby budowa obiektów o pow. do ok. 9500 m ² , co spowoduje całkowitą zmianę układu zabytkowych koszar wojskowych.
21.07.2011	Klemens Rydzewski [...]*	Wniosek o zwiększenie ilości kondygnacji do V	4MWU	Zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dla terenu 4MWU		X		X	Jedynym budynkiem o wys. V kondygnacji jest istniejący budynek w kwart. 5MWU, pozostałe istniejące i projektowane budynki w kompleksie pokoszarowym mają maks. III kondygnacje, więc ustalona wysokość IV kondygnacji obiektu w kwart. 4MWU płynnie łączy wysokości budynków w sąsiedztwie.	
		Wniosek o dopuszczenie parkingów i dojazdów w południowej części kwartału	4MWU	Zasady zagospodarowania terenu: [...] 8) część terenu 4MWU zlokalizowaną przed obowiązującą linią zabudowy, od strony terenów 8UKp i 10U należy zagospodarować jako ciąg pieszy, tereny ogródków kawiarnianych, dojścia do lokali usługowych, z zakazem lokalizacji miejsc postojowych i ciągów komunikacji kolejowej		X		X	Zakaz lokalizacji dojazdów i parkingów od strony placu miejskiego jest zabiegiem celowym, mającym zapewnić ekspozycję atrakcyjnej elewacji kamienic, stanowiących obudowę placu miejskiego. Ma również uniemożliwić „odwrócenie” budynku. Planowany kwartał ma zapewnić dojazd drogą wewnętrzną 05KDW, skąd można wyprowadzić komunikację na zaplecze budynku, które powinno znajdować się od strony północnej kwartału, tam też powinny znaleźć się parkingi i zaplecza lokali usługowych, gdzie zwykle odbywają się dostawy.	
2	5.08.2011	Jan Gróndwald [...]*	W projekcie planu miejscowego nie przewidziano możliwości sytuowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki	1Mus	Brak ustaleń odnośnie możliwości sytuowania zabudowy po granicach działek		X		X	Ustalenia dotyczące zabudowy pierzejowej zostały zapisane zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i w takim zakresie przez niego uzgodnione. Ponadto realizacja budynków po granicy

			budowlanej, co przekreśla możliwość kształtowania zabudowy zwartej „pierzejowej” oraz ogranicza racjonalne i ekonomiczne możliwości zabudowy poszczególnych działek.						działek może spowodować problem podczas budowy i późniejszych remontów budynków, ponieważ w takich sytuacjach inwestor musi uzyskać zgodę właściciela terenów sąsiednich na ich zajęcie na czas prac budowlanych.	
			Wniosek o zmianę ustaleń § 13 ust. 3 pkt 1 i 2 określających: - maksymalną powierzchnię zabudowy działki jako 70% (zwiększenie wskaźnika), - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej stanowiący 5% działki (zmniejszenie lub usunięcie)	1MU	Zasady zagospodarowania dla nowej zabudowy: 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% działki budowlanej 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% pow. działki budowlanej		X		X	Wskaźnik zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej muszą być określone obowiązkowo, zatem nie można odstąpić od określania żadnego z tych wskaźników. Zwiększenie pow. zabudowy spowoduje zagęszczenie i tak ciasnej zabudowy śródmiejskiej, a także uniemożliwi obsługę nowych obiektów w ramach własnej działki inwestora (parkingi, dojścia i dojazdy, kontener na śmieci itp.).
3			Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego ilości kondygnacji na „od trzech do czterech kondygnacji”	14U	Zasady kształtowania zabudowy: 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe		X		X	Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zabudowa przy ul. T. Kościuszki powinna zachować dotychczasową wysokość 3 kondygnacji.
			Wniosek o zmianę przeznaczenia kwartału na teren zabudowy usługowo-handlowej i mieszkaniowej wielorodzinnej	14U	Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej		X		X	Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie: projektowanego wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego, ośrodka pomocy osobom niepełnosprawnym oraz placu miejskiego z deptakiem, zatem wyraźnie dominuje na tym obszarze funkcja usługowa.
	11.08.2011	Piotr Basiewicz [...]*	Wniosek o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej przesunięcie do granicy kwartału 8UKp	14U	Linia zabudowy jak na rysunku planu (4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej)		X		X	Nie przewiduje się realizacji budynków po granicy działek. Może to spowodować problem podczas budowy i późniejszych remontów budynków, ponieważ w takich sytuacjach inwestor musi uzyskać zgodę właściciela terenów sąsiednich na ich zajęcie na czas prac budowlanych.
			Wniosek o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej przesunięcie do granicy kwartału 8UKp	11MW,U	Linia zabudowy jak na rysunku planu (4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej)		X		X	Nie przewiduje się realizacji budynków po granicy działek. Może to spowodować problem podczas budowy i późniejszych remontów budynków, ponieważ w takich sytuacjach inwestor musi uzyskać zgodę właściciela terenów sąsiednich na ich zajęcie na czas prac budowlanych.
5			Wniosek o ustalenie powierzchni zabudowy nie większej niż 90% powierzchni działki budowlanej;	10U	Zasady zagospodarowania terenu: [...] 2) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej.		X		X	Zwiększenie powierzchni zabudowy spowoduje dodatkowe zagęszczenie zabudowy śródmiejskiej, a także uniemożliwi obsługę nowych obiektów w ramach własnej działki inwestora.
			Wniosek o likwidację wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.	10U	Zasady zagospodarowania terenu: [...] 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% pow. działki budowlanej		X		X	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej musi być określony obowiązkowo, zatem nie można odstąpić od jego określania. Każdy budynek powinien mieć w swoim bezpośrednim sąsiedztwie obszary zieleni.
	16.08.2011	Paul Kuśmierz KEEN PROPERTY PARTNERS Retail sp. z o.o. ul. Książęca 17/19 00-498 Warszawa	Wniosek o ustalenie linii zabudowy w granicach działki budowlanej;	10U	Linie zabudowy jak na rysunku planu (6 m od granicy z kwartałem 05KDW i 10 m od granicy z kwartałami 4MWU i 8UKp)		X		X	Nie przewiduje się realizacji budynków po granicy działek. Może to spowodować problem podczas budowy i późniejszych remontów budynków, ponieważ w takich sytuacjach inwestor musi uzyskać zgodę właściciela terenów sąsiednich na ich zajęcie na czas prac budowlanych. Ponadto w granicach kwartału dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego, komunikującego tereny 8UKp i 3U, UK.
			Wniosek o ustalenie dowolnej geometrii i materiału pokrycia dachów;	10U	Zasady kształtowania zabudowy: [...] 2) dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub w odcieniach brązu		X		X	Zgodnie ze stanowiskiem konserwatora nowe obiekty powinny nawiązywać kształtem i pokryciem dachów do istniejących w tym obszarze obiektów zabytkowych. Parametry wszystkich istniejących i projektowanych budynków w obszarze byłych koszar wojskowych spełniają te wymagania, jedynie dla budynku w kwartale 9UC, ze względu na jego gabaryty, dopuszczono indywidualne rozwiązania dachu i jego pokrycia.
			Zdaniem wnioskodawcy dla budynków tworzących pierzeję placu miejskiego 8UKp wystrój elewacji obiektów powinien nawiązywać poprzez zastosowanie naturalnych okładzin do istniejących na obszarze objętym planem obiektów zabytkowych	10U			X		X	Budynki w bezpośrednim sąsiedztwie placu miejskiego mają już określone takie parametry, jakie opisuje wnioskodawca: „ § 15 Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 4MWU i 5MWU: ust. 2 Zasady kształtowania zabudowy: [...] 7) budynki tworzące obudowę placu miejskiego należy projektować z

										<p>artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);</p> <p>8) wystrój elewacji budynków tworzących obudowę placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.</p> <p>§ 19 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 9UC: ust. 2 Zasady kształtowania zabudowy: [...]</p> <p>2) wystrój elewacji obiektu powinien nawiązywać, poprzez zastosowanie naturalnych okładzin, do istniejących na obszarze objętym planem, obiektów zabytkowych</p> <p>§ 20 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 10U: ust. 2 Zasady kształtowania zabudowy: [...]</p> <p>4) budynki tworzące obudowę placu miejskiego należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);</p> <p>5) wystrój elewacji budynków tworzących obudowę placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta.</p> <p>§ 21 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 11MW,U: ust. 2 Zasady kształtowania zabudowy: [...]</p> <p>7) budynki tworzące obudowę placu miejskiego należy projektować z artykulacją pionowych podziałów na wzór kamienic miejskich, w formie odpowiadającej obudowie miejskiego placu, wyposażonej w bogaty detal architektoniczny, przy zastosowaniu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna);</p> <p>8) wystrój elewacji budynków tworzących obudowę placu miejskiego 8UKp powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta."</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* w związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 z późn. zm.) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane adresowe.

Załącznik nr 3
do uchwały nr X.100.2011
Rady Miasta Ełku
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zwanym „EŁK-BRAMA MAZUR”

W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym „EŁK – BRAMA MAZUR”, będą realizowane następujące zadania gminne z zakresu infrastruktury technicznej:

- poszerzenie pasów drogowych dróg: 02KDL (Elizy Orzeszkowej), 03KDZ (Tadeusza Kościuszki) i 04KDZ (Jarosława Dąbrowskiego),
- przebudowa dróg: 03KDZ (Tadeusza Kościuszki) i 04KDZ (Jarosława Dąbrowskiego).

Inwestycje te realizowane przez gminę będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu miasta;
- b) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych;
- c) środki innych instytucji i i programów krajowych i międzynarodowych;
- d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miasta wyrazi zgodę na taką formę finansowania.

Pośrednim źródłem finansowania lub refinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:

- a) opłaty pobierane przez gminę od właścicieli nieruchomości na podstawie § 31 niniejszej uchwały;
- b) opłaty adiacenckie wnoszone przez właścicieli nieruchomości po stworzeniu przez gminę warunków do korzystania z dróg z ich wyposażeniem.