



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 15 czerwca 2012 r.

Poz. 1868

UCHWAŁA NR XIX.167.2012 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

w sprawie zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), Rada Miasta Ełku uchwala co następuje:

Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXII/568/10 Rady Miasta Ełku z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przystąpienia do zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II” oraz po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, zmienioną uchwałami: Nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, Nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku, uchwala się zmianę w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II” o powierzchni 0,99 ha, oznaczoną na rysunku zmiany planów w skali 1:1000.

2. Przedmiotem zmiany planów są tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - oznaczony symbolem 1.MW/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - oznaczony symbolem 2.MN/U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczony symbolem 3.MW,U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - oznaczony symbolem 4.MW-U, drogi publicznej - oznaczony symbolem 5.KD-D, drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem 6.KD-W.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planów - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planów - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

4. Na rysunku zmiany planów ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego zmianą planów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 5) granice działek budowlanych niepokrywające się z liniami rozgraniczającymi;
- 6) odcinki granic działek budowlanych, przy których należy lokalizować budynki;
- 7) część terenu drogi publicznej, dla której dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu wielostanowiskowego;
- 8) ogólnodostępne przejście i przejazd;
- 9) budynek objęty ochroną konserwatorską na mocy zmiany planów.

5. Oznaczenia cyfrowe w symbolach terenów oraz numery działek budowlanych mają charakter porządkowy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być umieszczona ściana budynku lub co najmniej 80% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna oraz inne elementy o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona ściana budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy elementy, o których mowa w pkt 1 o wysięgu nie większym niż 1,5 m;
- 3) istniejących powierzchniach usług, budynkach itd. - należy przez to rozumieć stan ukształtowania przestrzeni przed wejściem w życie zmiany planów;
- 4) szyldzie - należy przez to rozumieć znak zawierający informację o nazwie przedsiębiorcy i miejscu prowadzenia działalności umieszczony na elewacji budynku, w którym działalność ta jest prowadzona.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia zmiany planów.

Rozdział II.

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI DLA WSZYSTKICH TERENÓW

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się wyposażenie terenów w obiekty małej architektury i inne obiekty budowlane uzupełniające lub wzbogacające ich przeznaczenie.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz wywożenia odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Mieście Ełku;
- 3) zagospodarowanie innych odpadów niż wymienione w pkt 2 zgodnie z ustawą o odpadach.

§ 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku oraz w przypadku budynku położonego przy ulicy Armii Krajowej 20, oznaczonego na rysunku zmiany planów, wpisanego do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30 marca 1990 roku - chronionych na mocy przepisów szczególnych, obowiązuje:

a) konieczność uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,

- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- prowadzenie badań konserwatorskich,
- prowadzenie badań architektonicznych,
- dokonywanie podziału,
- zmianę przeznaczenia lub sposobu użytkowania,
- umieszczanie urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,

b) wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku, w przypadku zagospodarowania zabytku na cele użytkowe:

- dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości,
- uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,
- uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości,

2) na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, z uwzględnieniem pkt 1, obowiązują:

- a) zachowanie i odtworzenie historycznego układu zabudowy i wewnątrz urbanistycznych wraz z utrzymaniem linii zabudowy tworzącymi pierzeje przyuliczne,
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach historycznych we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym oraz jej odpowiednia ekspozycja na tle nowszej substancji budowlanej,
- c) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu śródmiejskiego wraz z dominantami,
- d) konieczność uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na:
 - prowadzenie prac ziemnych, które winny odbywać się wyłącznie pod nadzorem archeologicznym,
 - usunięcie drzew i krzewów.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zmianę położenia granic działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi w celu polepszenia warunków usytuowania budynków, dostępności komunikacyjnej lub poprawy kształtu działek budowlanych.

§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz, z zastrzeżeniem pkt 5, lokalizacji budowli, których:
 - a) wysokość przekracza 5 m,
 - b) łączna wysokość wraz z budynkiem, na którym mogą być umieszczone przekracza 20 m;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z wyłączeniem lokalizacji ogrodzeń w miejscu uprzednio istniejących;
- 4) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 1 i 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i wiat;
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice E. Orzeszkowej i Armii Krajowej (poza zmianą planów);
- 2) wyposażenie terenów w niezbędne media, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia, z sieci w ulicach: Armii Krajowej, E. Orzeszkowej lub F. Chopina (poza zmianą planów), z zastrzeżeniem pkt 3, w tym:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej Ø 110-225,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem kanalizacji sanitarnej Ø200-800,
 - c) odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej Ø300-1000,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego lub średniego napięcia,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego ciśnienia,
 - f) wykorzystywanie do celów grzewczych sieci ciepłych, gazu ziemnego, pomp ciepła, oleju, energii słonecznej lub energii elektrycznej,
 - g) możliwość docelowego podłączenia budynków w łącza telefoniczne, telewizji kablowej, teleinformatyczne i inne w zależności od potrzeb;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym zmiany parametrów technicznych i kierunków obsługi terenów.

§ 9. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział III.

ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem **1.MW/U**:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa; w istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie albo wyodrębnienie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi pięć działek budowlanych, przy czym dopuszcza się:
 - a) łączenie działek budowlanych,
 - b) podział działki budowlanej nr 2 na dwie działki budowlane, z zapewnieniem:
 - minimalnej powierzchni 0,02 ha,
 - równoległego położenia wspólnej granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do ulicy Armii Krajowej, z tolerancją do 10°;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi nie określa się udziału poszczególnych funkcji w powierzchni całkowitej takich budynków,
 - c) budynek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30 marca 1990 roku - wskazany na rysunku zmiany planów - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1,
 - d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c obowiązują:
 - wysokość - do 14 m

- liczba kondygnacji - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne w częściach oficynowych,
 - geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°, z kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy, a w części oficynowej - jednospadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach,
 - dostosowanie proporcji otworów okiennych do analogicznych w budynku, o którym mowa lit. c,
 - stosowanie kolorystyki elewacji złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni danej elewacji,
- e) dla istniejących budynków innych niż wymienione w lit. c, z wyłączeniem garażowych, dopuszcza się zachowanie takich parametrów jak: wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż określone w lit. d, również w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy,
- f) powierzchnia zabudowy - do 80 % powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
- h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
- i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych,
- j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działek budowlanych, o której mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie,
- k) w części działki budowlanej nr 2, w poziomie urządzonego terenu należy zapewnić ogólnodostępne przejście i przejazd o szerokości co najmniej 2,50 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planów - w celu, o którym mowa w pkt 4 lit. f,
- l) w przypadku rozbudowy budynku zlokalizowanego na działce budowlanej nr 2 przy granicy z działką budowlaną nr 1 lub lokalizacji tak usytuowanego nowego budynku, przejście i przejazd, o którym mowa w lit. l, na odpowiednim odcinku, należy zapewnić w formie bramy o wysokości co najmniej 2,75 m,
- m) zakaz instalowania kolektorów słonecznych na połaciach dachów skierowanych w kierunku ulicy Armii Krajowej,
- n) zakaz lokalizacji budynków garażowych,
- o) nie wprowadza się limitów dotyczących powierzchni usług, poza wynikającymi z przyjętych warunków zabudowy i zagospodarowania,
- p) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 5.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W lub do ulicy Armii Krajowej (poza zmianą planów),
 - b) parkowanie pojazdów - na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi lub usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,
 - c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych, lub na terenie działek budowlanych poza budynkami,

- d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny,
- f) część terenu - wskazana na rysunku zmiany planów - objęta ogólnodostępnym przejściem i przejazdem, przeznaczona jest do skomunikowania terenów: 6.KD-W i 5.KD-D z ulicą Armii Krajowej - obowiązuje zakaz grodzienia.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 2.MN/U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi pięć działek budowlanych; dopuszcza się łączenie działek budowlanych;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, budynki usługowe,
 - b) w przypadku budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi nie określa się udziału poszczególnych funkcji w powierzchni całkowitej takich budynków,
 - c) wysokość budynków - do 16 m, jednocześnie różnica w wysokości elewacji budynków bezpośrednio ze sobą sąsiadujących nie może przekraczać 0,5 m,
 - d) liczba kondygnacji - cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się jedną kondygnację w częściach budynków przeznaczonych na stanowiska postojowe,
 - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 55°, z kalenicą równoległą do ulicy Armii Krajowej; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach i częściach budynków przeznaczonych na stanowiska postojowe,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych,
 - j) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynków złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - k) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 5% powierzchni danej elewacji,
 - l) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
 - m) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony terenu 4.MW-U,
 - n) nie wprowadza się limitów dotyczących powierzchni usług, poza wynikającymi z przyjętych warunków zabudowy i zagospodarowania,
 - o) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 5.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W,
 - b) parkowanie pojazdów - na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi lub usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:

- na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
- na każdy lokal mieszkalny,
- c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach: mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami usługowymi, usługowych,
- d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 3.MW,U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren przeznaczony do podziału na dwie działki budowlane, jednocześnie dopuszcza się odstąpienie od takiego podziału w przypadku realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) dopuszcza się w budynkach, o których mowa w lit. a wydzielenie lokali usługowych o łącznej powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej każdego z nich,
 - c) wysokość budynków - do 11 m,
 - d) liczba kondygnacji - trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne w częściach oficynowych,
 - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°, z kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy, a w części oficynowej - jednospadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych,
 - j) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynków złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - k) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni danej elewacji frontowej,
 - l) zakaz lokalizacji budynków garażowych,
 - m) dopuszcza się zachowanie istniejącego placu zabaw do czasu zagospodarowania działki budowlanej nr 1 zgodnie z przeznaczeniem,
 - n) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 5.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W,

- b) parkowanie pojazdów - na potrzeby budynków mieszkalnych, w tym lokali usługowych oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy takich budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
- na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,
- oraz dodatkowo, co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte pięć lokali mieszkalnych,
- c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach mieszkalnych lub na terenie działek budowlanych poza budynkami;
- d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomach: kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny;
- 5) w przypadku odstąpienia od podziału geodezyjnego na dwie działki budowlane ustalenia, o których mowa w pkt 3 i 4 należy odnieść do jednego budynku mieszkalnego, jednocześnie zapisów pkt 3 lit. i nie stosuje się.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 4.MW-U:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi jedna działka budowlana;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi,
 - b) nakaz lokalizacji lokali usługowych w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenu 2.MN,U, dopuszcza się dodatkowo wydzielenie lokali usługowych w pozostałych częściach budynku; łączna powierzchnia lokali usługowych nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) wysokość budynku - do 16 m,
 - d) liczba kondygnacji - cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - e) geometria dachu - dach dwu - lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°; dopuszcza się inne formy dachów i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - od 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynku złożonej maksymalnie z trzech kolorów,
 - j) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynku w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2 % powierzchni elewacji frontowej,
 - k) zakaz lokalizacji budynków garażowych,
 - l) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony terenu 2.MN/U,
 - m) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dostęp do drogi publicznej - do terenu 5.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W,

- b) parkowanie pojazdów - na potrzeby budynku mieszkalnego, w tym lokali usługowych oraz w przypadku rozbudowy takiego budynku, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe:
- na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,
 - na każdy lokal mieszkalny,
- oraz dodatkowo, co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte pięć lokali mieszkalnych,
- c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynku mieszkalnym lub na terenie działki budowlanej poza budynkiem;
- d) miejsca postojowe w budynku, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomie kondygnacji podziemnych i mogą być powiązane z podziemnym garażem, o którym mowa w § 14 pkt 3 lit. b,
- e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny,
- f) część terenu położoną pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 4.MW-U i 2.MN,U a najbliższą równoległą do niej linią zabudowy, należy przeznaczyć na ciąg pieszy służący obsłudze lokali usługowych, o których mowa w pkt 3 lit. b z zakazem lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc postojowych lub garażu podziemnego, o których mowa w lit. d.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 5.KD-D:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział terenu na potrzeby budynków, o których mowa w pkt 3 lit b, c;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa ze stanowiskami postojowymi, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
 - b) dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu wielostanowiskowego w części wskazanej na rysunku zmiany planów,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej, dla których obowiązuje, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - wysokość - do 5 m,
 - liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna,
 - geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - do 5 %, nie wymaga się powierzchni terenu biologicznie czynnego dla działek wydzielonych na potrzeby budynków infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się jednocześnie powierzchnię zabudowy na poziomie 100 %,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna - zgodnie z rysunkiem zmiany planów, z uwzględnieniem podziału, o którym mowa w pkt 2,
 - f) dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 5 m²,
 - g) lokalizacja garażu podziemnego, o którym mowa w pkt 3 lit. b winna być warunkowana zapewnieniem zachowania ciągłości powiązań komunikacyjnych w poziomie urządzonego terenu,
 - h) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenem komunikacji - z ulicą E. Orzeszkowej (poza zmianą planów) oraz z terenem 6.KD-W i z ulicą Armii Krajowej (poza zmianą planów) - pośrednio poprzez część terenu 1.MW/U, o której mowa w § 10 pkt 4 lit. f i teren 6.KD-W.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 6.KD-W:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział terenu na potrzeby budynków, o których mowa w pkt 3 lit b;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa ze stanowiskami postojowymi, dopuszcza się niewyodrębianie jezdni i chodników,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków infrastruktury technicznej, dla których obowiązuje, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:
 - wysokość - do 5 m,
 - liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna,
 - geometria dachów - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna - zgodnie z rysunkiem zmiany planów, z uwzględnieniem podziału, o którym mowa w pkt 2,
 - e) dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 5m²,
 - f) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku - obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;
- 4) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenem komunikacji - z ulicą Armii Krajowej (poza zmianą planów) - pośrednio poprzez część terenu 1.MW/U, o której mowa w § 10 pkt 4 lit. f oraz z terenem 5.KD-D.

**Rozdział IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 16. Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie stanowi gruntów rolnych lub leśnych.

§ 17. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w rozdziałach: II i III, ustaleń w zakresach, o których mowa w § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 18. W granicach zmiany planów tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina, zwanym „EŁK - SKLEJKI”;
- 2) uchwała Nr XX/188/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Armii Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina „Ełk - Sklejki II” na obszarze położonym w obrębie I miasta Ełku, obejmującym dz. nr 484/5, 486/11, 488/10, 488/8, 1401/1, 1401/2, 484/7, 480/51, 1362/6.

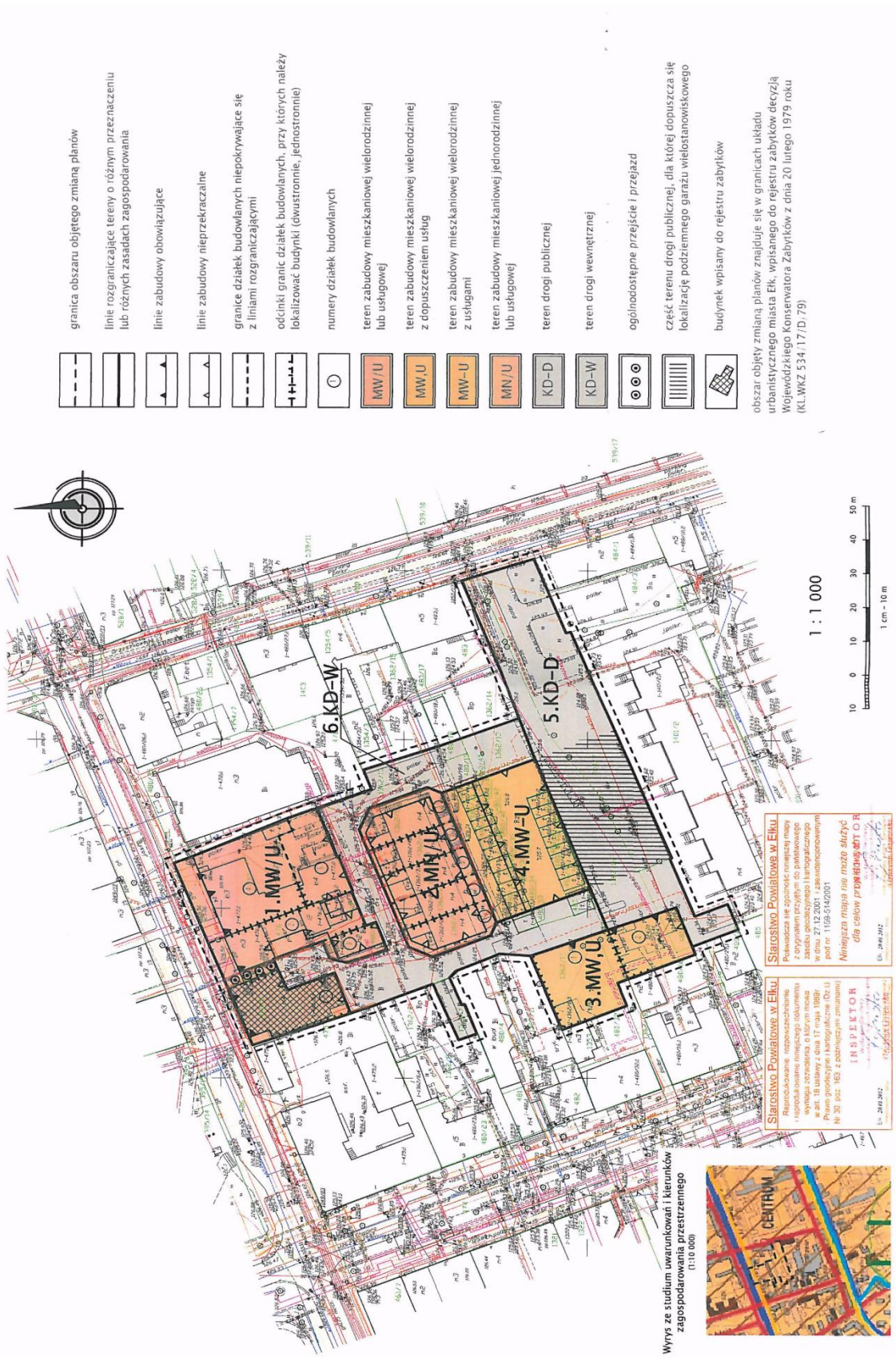
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Stefan Węglowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX.167.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 24 kwietnia 2012 r.

**ZMIANA W CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANEGO "EŁK-SKLEJKI"
ORAZ W CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANEGO "EŁK-SKLEJKI II"**



- granica obszaru objętego zmianą planów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- granice działek budowlanych niepokrywające się z liniami rozgraniczającymi
- odcinki granic działek budowlanych, przy których należy lokalizować budynki (tówustronnie, jedностronnie)
- numery działek budowlanych
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- teren drogi publicznej
- teren drogi wewnętrznej
- ogólnodostępne przejście i przejazd
- część terenu drogi publicznej, dla której dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu wielostanowiskowego
- budynek wpisany do rejestru zabytków

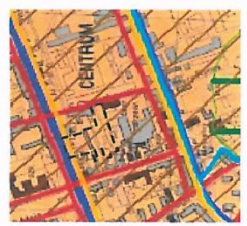
obszar objęty zmianą planów znajduje się w granicach układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lutego 1979 roku (KL.WKZ.534.117/D.79)

Starostwo Powiatowe w Elku
Przeanalizowałem załącznik i nie mam z opublikowaniem zastrzeżeń. Wskazuję na to, że w dniu 27.12.2007 r. w sprawie 1109-514/2007 pod nr 1109-514/2007
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Starostwo Powiatowe w Elku
Przeanalizowałem załącznik i nie mam z opublikowaniem zastrzeżeń. Wskazuję na to, że w dniu 27.12.2007 r. w sprawie 1109-514/2007 pod nr 1109-514/2007
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

INSPEKTOR
LUBUSKI

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (1:10 000)



(strefa A - centralna)

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX.167.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 24 kwietnia 2012 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek zmiany planów

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX.167.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 24 kwietnia 2012 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY W CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANEGO „ELK-SKLEJKI” ORAZ W CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANEGO „ELK-SKLEJKI II”

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	19.01.2012r.	[...]*	1.1 Zmiana przeznaczenia terenu 4.MW,U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług na teren zabudowy wielorodzinno-usługowej, z możliwością lokalizacji lokali usługowych w poziomie co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej.	4.MW,U	1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług; 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi jedną działkę budowlaną; 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ; a) budynek mieszkalny wielorodzinny; b) dopuszcza się w budynku, o którym mowa w lit. a wydzielenie lokali usługowych o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej; lokale te, w szczególności, należy lokalizować w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenu 2.MN,U. c) wysokość budynku - do 16 m, d) liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, e) geometria dachu – dach dwu – lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach, f) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej, g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – od 10% powierzchni działki budowlanej, h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów, i) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynku złożonej maksymalnie z trzech kolorów, j) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynku w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni elewacji frontowej, k) zakaz lokalizacji budynków garażowych, l) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5; 4) obsługa komunikacyjna : a) dostęp do drogi publicznej – do terenu 5.KD-D – bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W, b) parkowanie pojazdów - na potrzeby budynku mieszkalnego, w tym lokali usługowych oraz w przypadku rozbudowy takiego budynku, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe : - na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni usług, w tym handlu, - na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo, co najmniej jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte pięć lokali mieszkalnych, c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynku mieszkalnym lub na terenie działki budowlanej poza budynkiem; d) miejsca postojowe w budynku, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomie kondygnacji podziemnych i mogą być powiązane z podziemnym garażem, o którym mowa w § 14 pkt 3 lit. b, e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny, f) część terenu położoną pomiędzy linią rozgraniczającą tereny 4.MW,U i 2.MN,U a najbliższą równoległą do niej linią zabudowy, należy przeznaczyć na ciąg pieszy służący obsłudze lokali usługowych, o których mowa w pkt 3 lit. b.	X		X		Zapisy miejscowego planu zostały odpowiednio doprecyzowane, tak aby co najmniej w parterze budynku w kwartale 4.MW,U od strony terenu 2.MN,U wprowadzona została konieczność lokalizowania lokali usługowo – handlowych. Zmianie uległo również oznaczenie terenu na 4.MW-U.

			1.2 Wprowadzenie zakazu lokalizacji garaży podziemnych z wjazdem od strony terenu 2.MN/U,	4.MW,U	jw.	X		X	W § 13 pkt 4, lit. f - dodano zapis: „z zakazem lokalizacji wjazdów i wyjazdów z miejsc postojowych lub garażu podziemnego, o którym mowa w lit. d.”
			1.3 Wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń pomiędzy terenami 2.MN/U i 4.MW,U,	4.MW,U	jw.	X		X	Wprowadzono odpowiedni zapis, zakazujący lokalizowania ogrodzeń pomiędzy terenami 2.MN/U i 4.MW-U (przed zmianą 4.MW,U)
			1.4 Określenie maksymalnej wysokości budynku na terenie 4.MW,U na poziomie 13,5 – 14,0 m.	4.MW,U	jw.		X		Ustalenie maksymalnej wysokości budynku na terenie 4.MW,U (po zmianie 4.MW-U) – 16 m nie wprowadzi dysonansu w istniejącej tkance miasta. Zabudowa tworząca pierzeje ulic czy to Armii Krajowej, czy też E. Orzeszkowej jest stosunkowo zróżnicowana, a nowe realizacje przy tej ostatniej dotyczą budynków czterokondygnacyjnych wraz z wysokim poddaszem. Podobne budynki mieszkalne wybudowano na południe od obszaru objętego opracowaniem, wewnątrz kwartału zabudowy ulic Armii Krajowej, F. Chopina, T. Kościuszki i E. Orzeszkowej. Ponadto, przeprowadzono pomiar wysokości budynku (za pomocą dalmierza), zlokalizowanego w kwartale 2.MN/U, który wykazał, iż budynek ten ma wysokość również ok. 16 m.
			1.5 Określić minimalną odległość pomiędzy zabudową na terenie 2.MN/U i 4.MW,U, zapewniającą prawidłowe jej nasłonecznienie				X	X	Odnosząc się do problematyki odpowiedniego, naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wskazując, że nie stanowi ona bezpośrednio materi planów miejscowych. Oczywiście, dokument planistyczny konkretyzując przeznaczenie poszczególnych terenów winien wprowadzać takie warunki, które pozwolą na realizację przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Wypracowanie szczegółowej formy architektonicznej uwzględniającej warunki posiadawienia obiektu na działce budowlanej jak i ograniczenia wynikające z istniejącego sąsiedztwa będzie dokonywane dopiero na etapie projektu budowlanego. Ustalając odległość pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi na terenach 2.MN/U i 4.MW,U (po zmianie 4.MW-U) na 12 m, dano możliwość (przy maksymalnej wysokości budynków 16 m na jednym i drugim terenie) niemal nieskrępowanej możliwości lokalizacji zabudowy, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego dostępu światła słonecznego do istniejących, sąsiednich nieruchomości.
2	27.01.2012r.	Bank BGŻ ul. Kasprzaka 10/16 01-211 Warszawa	2.1 Skorygowanie granic działki ewidencyjnej nr 477 obręb 0001.	1.MW/U	1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa; w istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie albo wyodrębnienie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych; 2) zasady podziału geodezyjnego - teren stanowi pięć działek budowlanych, przy czym dopuszcza się: a) łączenie działek budowlanych, b) podział działki budowlanej nr 2 na dwie działki budowlane, z zapewnieniem: - minimalnej powierzchni 0,02 ha, - równoległego położenia wspólnej granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do ulicy Armii Krajowej, z tolerancją do 10°; 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi, budynki usługowe, b) w przypadku budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi nie określa się udziału poszczególnych funkcji w powierzchni całkowitej takich budynków, c) budynek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr KL.WKZ.534/771/D/90 z dnia 30 marca 1990 roku – wskazany na rysunku zmiany planów – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5 pkt 1, d) dla budynków innych niż wymienione w lit. c obowiązują: - wysokość – do 14 m, - liczba kondygnacji – od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne w częściach oficynowych, - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30°- 40°, z kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy, a w części oficynowej – - jednospadowe z kalenicą prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy; dopuszcza się inne formy zadaszeń i o odmiennym nachyleniu połaci na lukarnach, wykuszach, sygnaturkach, - dostosowanie proporcji otworów okiennych do analogicznych w budynku, o którym mowa lit. c, - stosowanie kolorystyki elewacji złożonej maksymalnie z trzech kolorów, - zakaz lokalizacji reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający połacie dachowe i elementy wystroju architektonicznego; zakaz lokalizacji reklam o łącznej powierzchni przekraczającej 2% powierzchni danej elewacji, e) dla istniejących budynków innych niż wymienione w lit. c, z wyłączeniem garażowych, dopuszcza się zachowanie takich parametrów jak: wysokość, liczba kondygnacji, geometria dachu, innych niż określone w lit. d, również w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy, f) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej, g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się, h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów, i) nakaz, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizacji budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy wskazanych na rysunku zmiany planów odcinkach granic działek budowlanych, j) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy,	X		X	Granice działek zostały oznaczone zgodnie z aktualnym podkładem kartograficznym.

				<p>lokalizację budynków, ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działek budowlanych, o której mowa w pkt 2 lit. b tiret drugie,</p> <p>k) w części działki budowlanej nr 2, w poziomie urządzonym terenu należy zapewnić ogólnodostępne przejście i przejazd o szerokości co najmniej 2,50 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planów - w celu, o którym mowa w pkt 4 lit. f,</p> <p>l) w przypadku rozbudowy budynku zlokalizowanego na działce budowlanej nr 2 przy granicy z działką budowlaną nr 1 lub lokalizacji tak usytuowanego nowego budynku, przejście i przejazd, o którym mowa w lit. l, na odpowiednim odcinku, należy zapewnić w formie bramy o wysokości co najmniej 2,75 m,</p> <p>m) zakaz instalowania kolektorów słonecznych na połaciach dachów skierowanych w kierunku ulicy Armii Krajowej,</p> <p>n) zakaz lokalizacji budynków garażowych,</p> <p>o) nie wprowadza się limitów dotyczących powierzchni usług, poza wynikającymi z przyjętych warunków zabudowy i zagospodarowania,</p> <p>p) teren w granicach układu urbanistycznego miasta Elk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ.534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 5;</p> <p>4) obsługa komunikacyjna :</p> <p>a) dostęp do drogi publicznej – do terenu 5.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 6.KD-W lub do ulicy Armii Krajowej (poza zmianą planów),</p> <p>b) parkowanie pojazdów - na potrzeby nowych budynków mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami użytkowymi lub usługowymi oraz w przypadku nadbudowy i rozbudowy budynków, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszkalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, należy zagwarantować co najmniej jedno stanowisko postojowe :</p> <p>- na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, w tym handlu,</p> <p>- na każdy lokal mieszkalny,</p> <p>c) stanowiska postojowe mogą znajdować się w budynkach : mieszkalnych, mieszkalnych z lokalami użytkowymi, usługowych, lub na terenie działek budowlanych poza budynkami,</p> <p>d) miejsca postojowe w budynkach, o których mowa w lit. c winny znajdować się w poziomach : kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,</p> <p>e) uważa się za spełnione wymogi, o których mowa w lit. b w przypadku lokalizacji stanowisk postojowych na innych terenach, w tym poza granicami obszaru objętego zmianą planów, do których inwestor wykaże tytuł prawny,</p> <p>f) część terenu - wskazana na rysunku zmiany planów - objęta ogólnodostępnym przejściem i przejazdem, przeznaczona jest do skomunikowania terenów : 6.KD-W i 5.KD-D z ulicą Armii Krajowej – obowiązują zakaz grodzienia.</p>					
		2.2 Umożliwić podział działki ewidencyjnej nr 477 obręb 0001 na dwie działki budowlane,	LMW/U	jw.		X		X	Odnosząc się do możliwości podziału działki ewidencyjnej nr 477 obręb 0001 na dwie działki budowlane, to takie rozwiązanie jest zapewnione wprowadzonymi zapisami (działki budowlane nr 4 i 5 na terenie 1.MW/U) i jest ono zgodne z zamierzeniami wyrażonymi w złożonej uwadze. Należy jednocześnie podkreślić, że planowany podział jest jedynie alternatywą, gdyż zgodnie z § 10 pkt 2 lit. a tekstu projektu zmiany planów możliwe jest łączenie działek budowlanych, dopuszcza się także, w oparciu o § 6 pkt 2, zmianę położenia granic działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi. Z tego też względu uwagę w tym zakresie należy uznać za bezzasadną gdyż rozwiązania planistyczne spełniają w całości wolę strony.
		2.3 Zapewnić na zasadzie służebności dostęp do drogi publicznej – do ulicy F. Chopina dla działki ewidencyjnej nr 477 obręb 0001,				X		X	Zażądanie wprowadzenie zapisów ustalających zasadę służebności drogowych dla działki ewidencyjnej nr 477 obręb 0001 (lub działek powstałych z jej podziału) należy uznać za wadliwie. Plan miejscowy jako akt prawa publicznego nie powinien odsyłać do instytucji prawa cywilnego, które to prawo reguluje kwestie tego rodzaju. Taki pogląd został wyrażony w wyroku WSA w Warszawie z dnia 21 października 2005 r., sygn. akt IV S.A./Wa 1329/2005. Działki budowlane powstałe w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr 477 obręb 0001 mają zgodnie z projektem zapewniony dostęp do dróg publicznych – do ulicy Armii Krajowej lub do terenu oznaczonego symbolem 5.KD-D, o czym mowa w § 10 pkt 4 lit. a. Dostęp do ulicy F. Chopina nie może być w tym opracowaniu urbanistycznym zapewniony, gdyż jego zakres przestrzenny ani nie obejmuje tej ulicy, ani nie obejmuje nieruchomości gruntowych bezpośrednio do niej przyległych.

* 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 osobowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX.167.2012
Rady Miasta Ełku
z dnia 24 kwietnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), Rada Miasta Ełku określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszej zmianie planów, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie inwestycje w liniach rozgraniczających drogę publiczną lub na innych terenach w zależności od potrzeb - urządzenie, budowa i przebudowa wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią i innymi elementami wraz z odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 2. Wykaz terenów dróg, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	5.KD-D	droga publiczna klasy dojazdowej (przebudowa i budowa drogi)

§ 3. Opis realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami) o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planów.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej określonej w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami).

4. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe finansowane z budżetu samorządu ustala się corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) wydatki majątkowe, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa „Wieloletni Plan Inwestycyjny” uchwalony przez Radę Miasta.

§ 5. 1. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, określone w § 2 finansowane będzie przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, określone w § 2, będą realizowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zmianami), w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet samorządu.

3. Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznych, gazowych i oświetlenia finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późn. zmianami).