



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 lipca 2012 r.

Poz. 2006

UCHWAŁA NR XX.179.2012 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 29 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk - Śródmieście”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) i art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), Rada Miasta Ełku uchwała, co następuje:

Rozdział I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. wraz ze zmianą Studium uchwaloną uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., zmianą Studium uchwaloną uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r. i zmianą Studium uchwaloną uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r. oraz po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk - Śródmieście”, zwany dalej planem.

2. Granice planu określa uchwała Nr XLV/423/09 Rady Miasta Ełku z dnia 17 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK - ŚRÓDMIEŚCIE”.

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

- 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) UO - tereny zabudowy usług oświaty i kultury;
- 5) UA/U - tereny zabudowy usług administracji publicznej i usługowej;
- 6) UKS - tereny zabudowy sakralnej;
- 7) U-KP - tereny zabudowy usługowej z parkingami wielopoziomowymi;
- 8) US - tereny sportu i rekreacji;
- 9) ZP - tereny zieleni parkowej;
- 10) ZU - tereny zieleni urządzonej;
- 11) E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 12) KP - tereny parkingów;
- 13) KD(...) - tereny dróg publicznych, klasy technicznej: Z - zbiorczej, L - lokalnej;
- 14) KDW - tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu, teren objęty niniejszym planem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 3. 1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne jako obowiązujące:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) ciągi piesze;
- 8) wjazdy/wyjazdy do parkingów podziemnych;
- 9) dominanty architektoniczne;
- 10) przejścia bramowe;
- 11) przejazdy bramowe.

2. Rysunek planu zawiera treści informacyjne dotyczące:

- 1) lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 2) orientacyjnej lokalizacji nowych budynków;
- 3) lokalizacji parkingu podziemnego pod zielenią parkową.

§ 4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektroenergetycznej;

2. Obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich działek budowlanych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
3. Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej - wykonanie sieci wodociągowej należy przeprowadzić jednocześnie z budową sieci kanalizacji sanitarnej;
4. Wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, powinny być odprowadzane docelowo do miejskiej kanalizacji deszczowej;
5. Zaopatrzenie w ciepło - z sieci publicznej, do czasu realizacji przyłączy w/w sieci dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
6. Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowniczej na zasadach określonych przez operatora;
7. Sieci energetyczne i telekomunikacyjne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe;
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późn. zmianami) wraz z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późn. zmianami) oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw;
9. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić głównie w obszarach przeznaczonych pod komunikację i zieleni, w uzasadnionych przypadkach, na terenach mieszkalnych i usługowych, dopuszcza się wydzielanie terenów pod infrastrukturę;
10. Usuwanie odpadów stałych z terenu w granicach planu następuje przez wywóz odpadów na składowisko odpadów wskazane przez gminę samorządową miasta Ełk.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- 1) oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW, 26MW, 27MW, 28MW, 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, 34MW, 35MW, 36MW, 37MW, 38MW, 39MW, 40MW, 41MW, 42MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i na cele mieszkaniowo - usługowe;
- 2) oznaczone symbolami: 1UO, 2UO, 3UO, 4UO, 5UO - jak dla terenów na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) oznaczone symbolami: 1US, 2US, 3US, 4US - jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Dla lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z rozporządzeniem.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Teren planu znajduje się w całości w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z 20 lutego 1979 roku, w związku z czym na obszarze opracowania obowiązuje:

- 1) ochrona historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie historycznych linii zabudowy, utrzymanie proporcji i gabarytów oraz skali zabudowy;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

2. Z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w granicach planu podlegają ochronie następujące obiekty:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) układ urbanistyczny miasta Ełku, decyzja WKZ 534/17/d/79 z 20 lutego 1979 roku;
 - b) park miejski, położony między ulicami Armii Krajowej, 3 Maja, Mickiewicza i Małeckich, nr rej. A-2578, decyzja KL.WKZ 534/177/D/88 z dnia 10.11.1988 r.;
 - c) kościół parafialny (ewangelicki), obiekt parafii rzymskokatolickiej pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa, murowany, 1847-1850 r. odbudowany 1920-1925 nr rej. 566/S, stan dobry, własność parafii rzymskokatolickiej, decyzja nr WKZ 534/566/D/87 z dnia 25.02.1987 r.;
 - d) budynek mieszkalny, obecnie Sąd Rejonowy, przy ul. Małeckich 4 nr rej. A-3811, decyzja nr WKZ 534/1027/D/95 z dnia 16.03.1995 r.;
 - e) budynek Kurii Biskupiej przy ul. 3 Maja 10, nr rej. A-3702, decyzja WKZ 534/1000/94 z dnia 8.06.1994 r.;
 - f) budynek mieszkalny nr 21 przy ul. Armii Krajowej, murowany, pocz. XX w., nr rej. A-3037, stan dostateczny, własność komunalno - prywatna, decyzja nr KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30.03.1990 r.
 - g) budynek mieszkalny nr 23 przy ul. Armii Krajowej, murowany, ok. 1907 r., nr rej. A-3036, stan dostateczny, własność komunalno-prywatna, decyzja nr KL.WKZ 534/733/D/90 z dnia 30.03.1990 r.;
 - h) budynek mieszkalny nr 25 przy ul. Armii Krajowej, murowany, pocz. XX w., nr rej. A-3040, stan dobry, własność komunalna, decyzja nr KL.WKZ 534/774/D/90 z dnia 30.03.1990 r.
 - i) kamienica przy ul. Mickiewicza 12, nr rej. A-4556, Decyzja IZAR(ms)4101-19(1)/10/11 z dnia 08.03.2011 r.;
 - j) kamienica przy ul. 3 Maja 11, nr rej. A-4543, Decyzja IZAR(ms)4101-19(1)/10/11 z dnia 14.02.2011 r.;
 - k) kościół baptystów przy ul. 3 Maja 8, nr rej. A-2762, Decyzja KL.WKZ 534/651/D/89 z dnia 10 marca 1989 r.
- 2) obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- a) Zespół Szkół Mechanicznych przy ul. Armii Krajowej nr 1;
 - b) domy przy ul. Armii Krajowej o numerach 3, 7, 11, 13, 15, 17, 33, 35, 37, 39, 41;
 - c) dom przy ul. Dąbrowskiego 16;
 - d) domy przy ul. 3 Maja nr 4, 5, 6, 7, 9;
 - e) szkoła podstawowa i gimnazjum przy ul. Małeckich nr 1;
 - f) domy przy ul. Małeckich nr 2 i 3;
 - g) dom przy ul. Magazynowej nr 4 (obecnie w ewidencji budynków oznaczony jest nr 6);
 - h) domy przy ul. Mickiewicza nr 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 36, 37, 38, 39, 39A, 40, 42, 44, 46;
 - i) domy przy ul. Orzeszkowej nr 1, 2, 3, 5, 10, 12, 13, 14, 15, 15A, 16, 17, 18, 19, 21;
 - j) domy przy ul. Słowackiego nr 1, 4, 6, 9 ;
 - k) domy przy ul. Wawelskiej nr 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 12;
 - l) domy przy ul. Wojska Polskiego nr 38, 42.
- 3) Wszelkie prace, określone w art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na w/w obszarach i obiektach wpisanych do rejestru zabytków, oraz w ich otoczeniu, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:
- a) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku;
 - b) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie;

c) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

5) Wszelkie prace budowlane na w/w obszarach i obiektach będących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymagają uzyskania uzgodnienia lub pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Inwestycje budowlane oraz działania mogące prowadzić do zmiany wyglądu lub mogące naruszać ekspozycję (w tym montaż urządzeń technicznych, tablic, reklam i napisów) budynków a także umieszczanie nazw obiektów lub funkcji, informacji turystycznej i sytemu informacji miejskiej, w granicach opracowania planu, wymagają wydania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Inwestycje budowlane w granicach opracowania planu należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

5. Inwestycje liniowe ujęte w § 4 w granicach opracowania planu należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym

6. W/w rodzaje badań archeologicznych wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na obszarze opracowania, odkryje przedmiot, co do którego istnieje podejrzenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego prezydenta miasta.

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

9. W związku z położeniem planu w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków, zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów, w granicach opracowania, wydaje Wojewódzki Konserwator Zabytków.

§ 7. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. Akcent architektoniczny - część obiektu budowlanego wymagająca indywidualnego rozwiązania architektonicznego;

2. Dominanta - element kompozycji urbanistycznej w postaci wyeksponowanego w przestrzeni obiektu budowlanego lub jego części, stanowiącego punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;

3. Kąt nachylenia dachu - kąt pochylenia płaszczyzny połąci względem płaszczyzny poziomej; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść;

4. Rewitalizacja - zespół działań zmierzających do zmiany lub nadania nowej funkcji terenom degradującym otaczającą przestrzeń oraz ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznych uwarunkowań zabudowy;

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza maksymalne usytuowanie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;

6. Obowiązująca linia zabudowy - oznacza linię, na której należy sytuować elewację budynku i dotyczy wszystkich kondygnacji, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze, gzymsy, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;

7. Powierzchnia terenu biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie (zgodnie z właściwymi przepisami budowlanymi);

8. Powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni w/w działki.

9. Teren urbanistyczny - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono jednym symbolem.

10. Usługi, zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć budynki lub części budynków przeznaczone na potrzeby: handlu, gastronomii, obsługi bankowej, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek lub część budynku przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji których uciążliwość nie wykracza poza granice działki lub lokalu do której właściciel ma tytuł prawny.

11. Szyld - za szyld uważa się jednostronny, płaski lub dwustronny zamontowany na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku, znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy oraz informacje o rodzaju prowadzonej działalności

12. Reklama - za reklamę uważa się płaskie znaki oraz przestrzenne instalacje związane z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będące szyldami.

Rozdział II.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW, 26MW, 27MW, 28MW, 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, 34MW, 35MW, 36MW, 37MW, 38MW, 39MW, 40MW, 41MW, 42MW

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące do maksymalnej wielkości 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym lokalizacja usług w parterach i kondygnacjach podziemnych budynków od strony pierzei ulicznych.
- 3) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m².
- 4) Na przedmiotowych terenach urbanistycznych znajduje się zabudowa wielorodzinna realizowana w technologii wielkiej płyty, którą przede wszystkim ze względów estetycznych, przeznacza się do rewitalizacji.
- 5) Zezwala się na przejścia i przejazdy bramowe.
- 6) Za zgodą i na warunkach odpowiedniego zarządcy drogi zezwala się na budowę zewnętrznych schodów jednobiegowych z poziomu chodnika do w/w lokali usługowych. Biegi w/w schodów należy sytuować równoległe do linii zabudowy budynku jako bezpośrednio do niej przyległe oraz z ograniczeniem maksymalnej szerokości użytkowej schodów do 1,5 m.
- 7) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych,
- 8) Zezwala się na lokalizowanie w kondygnacjach podziemnych w/w zabudowy parkingów i garaży dla samochodów osobowych.
- 9) Dla nowo powstałych budynków nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości wynikającej z § 11.

- 10) Wszelkie wjazdy do garaży podziemnych należy lokalizować z wykluczeniem wjazdów od strony dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KD(Z), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L), 7KD(L), 8KD(Z).
- 11) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 12) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.
- 13) Ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów urbanistycznych:
- a) **Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW ustala się:**
- * możliwość przebudowy, remontu, odbudowy budynków.
 - * w przypadku przebudowy dachów zezwala się na poddasza użytkowe, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 40°-70°, z główną kalenicą równoległą do ul. Wojska Polskiego lub ul. Adama Mickiewicza lub drogi 2KDW. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (40°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych i drogi 2KDW oraz dachy mansardowe.
 - * zadaszenia od strony pierzei oraz drogi 2KDW należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
 - * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 1MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wojska Polskiego poprzez drogę wewnętrzną 2KDW,
 - 2MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wojska Polskiego i ul. Adama Mickiewicza,
 - 3MW, 4MW, 5MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Adama Mickiewicza.
- b) **Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW, 7MW ustala się:**
- * możliwość przebudowy, remontu, nadbudowy, odbudowy budynków.
 - * nadbudowę dopuszcza się do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, z dostosowaniem wysokości nadbudowy do sąsiadujących budynków
 - * w przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do drogi 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego). Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
 - * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
 - * możliwość budowy drogi wewnętrznej do obsługi przedmiotowego terenu oraz terenów sąsiednich, w szczególności terenu urbanistycznego 2E.
 - * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) i ul. Adama Mickiewicza poprzez drogę wewnętrzną 3KDW, oraz poprzez dopuszczone do realizacji drogi wewnętrzne na przedmiotowym terenie urbanistycznym oraz terenie urbanistycznym oznaczonym na rysunku planu jako 2MW/U.
- c) **Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MW i 10MW ustala się:**
- * Możliwość budowy, odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
 - * wysokość nowej zabudowy - do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Nową zabudowę należy sytuować jako bezpośrednio przyległą do ściany szczytowej istniejącego budynku.
 - * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 40°-60°, z główną kalenicą równoległą do drogi 2KD(L) (ul. Słowackiego) lub drogi 4KDW.
 - * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.

- * dopuszcza się wykonanie, wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50% długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz 3KD(L) (ul. 3 Maja).

d) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW, ustala się:

- * możliwość budowy, przebudowy, remontu, odbudowy budynków. W przypadku przebudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nową zabudowę należy sytuować jako bezpośrednio przyległą do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszenia nowej zabudowy należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45° - 70° , z główną kalenicą równoległą do ulicy Adama Mickiewicza lub 3 Maja. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45° - 70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
- * dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 3KD(L) (ul. 3 Maja) oraz z ul. Adama Mickiewicza.

e) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MW, ustala się:

- * możliwość przebudowy, remontu, odbudowy budynków.
- * W przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45° - 70° , z główną kalenicą równoległą do ulicy 3 Maja. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45° - 70°) połaci od strony pierzei ulicznych i dachy mansardowe.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 3KD(L) (ul. 3 Maja).

f) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MW, ustala się:

- * możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy budynków.
- * wysokość nadbudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- * w przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45° - 70° , z główną kalenicą równoległą do ulicy 3 Maja. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45° - 70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 3KD(L) (ul. 3 Maja).

g) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MW i 16MW, ustala się:

- * możliwość przebudowy, remontu, odbudowy budynków.
- * w przypadku przebudowy dachów, zadaszania należy kształtować w postaci dachów płaskich (pulpitowych) lub pogrążonych. Nachylenie połaci dachowej dachu pulpitowego - od pierzei ulicznej w kierunku podwórza.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza.

h) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17MW, 18MW, 26MW, 28MW, 30MW, 32MW, 33MW, 35MW, 37MW ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - od czterech do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym dopuszcza się poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza, nie mniejszą niż dwie kondygnacje. W przypadku sytuowania budynku, bezpośrednio przyległego do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszania nowej zabudowy w formie dachów płaskich, pulpitowych lub pogrążonych. Nachylenie połaci dachowej dachu pulpitowego - od pierzei ulicznej w kierunku podwórza.
- * dopuszcza się wykonanie, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 17MW, 18MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza
 - 26MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej)
 - 28MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej), 6KD(L) (ul. Wawelska) oraz ul. Adama Mickiewicza
 - 30MW i 32MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska)
 - 33MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska) oraz ul. Armii Krajowej poprzez drogę wewnętrzną 18KDW
 - 35MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa)
 - 37MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska) oraz 7KD(L) (ul. Magazynowa)

i) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23MW, 24MW, 25MW ustala się:

- * Możliwość budowy, odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - cztery kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza, nie mniejszą niż dwie kondygnacje. Nową zabudowę należy sytuować jako bezpośrednio przyległą do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszania nowej zabudowy w formie dachów wysokich dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 40°-60°, z główną kalenicą równoległą do drogi 5KD(L) (ul. Orzeszkowej).

- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым. W przypadku jeżeli część zabudowy od strony podwórza posiadać będzie obniżoną ilość kondygnacji dopuszcza się przekrycie niższej części budynku płaskim dachem zielonym lub tarasem zakończonym balustradą.
- * dopuszcza się wykonanie, wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50% długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 23MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza, poprzez drogi wewnętrzne,
 - 24MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza, poprzez drogi wewnętrzne,
 - 25MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) poprzez drogę wewnętrzną 10KDW.

j) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27MW, 31MW, 34MW, 36MW ustala się:

- * możliwość budowy, przebudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - od czterech do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym dopuszcza się poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza, nie mniejszą niż dwie kondygnacje. W przypadku sytuowania budynku, bezpośrednio przyległego do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów płaskich, pulpitowych lub pogrążonych. Nachylenie połąci dachowej dachu pulpitowego - od pierzei ulicznej w kierunku podwórza. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34MW zezwala się na dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 25° z główną kalenicą równoległą do ul. Armii Krajowej.
- * dopuszcza się wykonanie, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50% długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 27MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej), 6KD(L) (ul. Wawelska) oraz ul. Adama Mickiewicza,
 - 31MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Armii Krajowej,
 - 34MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa) oraz ul. Armii Krajowej,
 - 36MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska) oraz 7KD(L) (ul. Magazynowa).

k) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MW, 14MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 29MW, 40MW ustala się:

- * Możliwość budowy, odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy - od czterech do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich dwuspadowych o kącie nachylenia połąci dachowych 35°-50° i mansardowych.

- * dopuszcza się wykonanie, wykuszy, nadwieszń i balkonów powyżej parteru.
- * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 8MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz ulice: Adama Mickiewicza, Wojska Polskiego i Armii Krajowej, a także poprzez drogę wewnętrzną 3KDW i drogi wewnętrzne, dopuszczone do realizacji na terenach urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MW i 2MW/U,
 - 14MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz 3KD(L) (ul. 3 Maja)
 - 19MW i 20MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD(L) (ul. Jana i Hieronima Małeckich), 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza,
 - 21MW, 22MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza,
 - 29MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska) poprzez drogi wewnętrzne 13KDW i 14KDW,
 - 40MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa) oraz 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego) poprzez drogę wewnętrzną 19KDW i 20KDW.

l) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 41MW, ustala się:

- * Możliwość przebudowy, remontu, odbudowy budynków.
- * W przypadku przebudowy dachów, dopuszcza się formę dachów wysokich, z poddaszem użytkowym, o kącie nachylenia połaci dachowych 40°-70°, z główną kalenicą równoległą do ulicy Armii Krajowej lub drogi 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego). Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe i pulpitowe.
- * zadaszenia dachów wysokich od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego), ul. Armii Krajowej oraz drogi wewnętrznej 20KDW

m) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 38MW, 39MW, 42MW, ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - od czterech do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza, nie mniejszą niż dwie kondygnacje. W przypadku sytuowania budynku, bezpośrednio przyległego do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do drogi 1KD(Z) (ul. Adama Mickiewicza) lub 6KD(L) (ul. Wawelska) lub 21KDW. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым. W przypadku jeżeli część zabudowy od strony podwórza posiadać będzie obniżoną ilość kondygnacji dopuszcza się przekrycie niższej części budynku płaskim dachem zielonym lub tarasem zakończonym balustradą.
- * dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwieszń i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwieszń i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.

* na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 42MW, dla nowej zabudowy ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 25%

* obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 39MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa) poprzez drogę wewnętrzną 17KDW oraz z ul. Adama Mickiewicza,
- 38MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska) oraz z ul. Adama Mickiewicza,
- 42MW z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 1KD(Z) (ul. Adama Mickiewicza) poprzez drogę wewnętrzną 21KDW.

2. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: obsługa ruchu turystycznego w tym zabudowa usługowo - mieszkalna o szerokim zakresie: usługi, mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, apartamenty, usługi gastronomii i handlu.
- 3) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000m².
- 4) Zezwala się na realizację funkcji podstawowych w dominantach architektonicznych.
- 5) Zezwala się na przejścia i przejazdy bramowe.
- 6) Za zgodą i na warunkach odpowiedniego zarządcy drogi zezwala się na budowę zewnętrznych schodów jednobiegowych z poziomu chodnika do w/w lokali usługowych. Biegi w/w schodów należy sytuować równoległe do linii zabudowy budynku jako bezpośrednio do niej przyległe oraz z ograniczeniem maksymalnej szerokości użytkowej schodów do 1,5 m.
- 7) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.
- 8) Dla nowo powstałych budynków nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości wynikającej z § 11.
- 9) Zezwala się na lokalizowanie w kondygnacjach podziemnych w/w zabudowy parkingów i garaży na samochody osobowe.
- 10) Wszelkie wjazdy do garaży podziemnych należy lokalizować z wykluczeniem wjazdów od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD(Z), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L), 7KD(L), 8KD(Z).
- 11) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 12) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6:
- 13) Wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów urbanistycznych:
 - a) **Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U i 15MW/U ustala się:**
 - * Możliwość budowy, odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
 - * wysokość nowej zabudowy - od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.

- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-70°.
- * dopuszcza się wykonanie, wykuszy, nadwieszów i balkonów powyżej parteru.
- * minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 30%
- * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 1MW/U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Adama Mickiewicza poprzez drogę wewnętrzną 3KDW,
 - 15MW/U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 1KD(Z) (ul. Adama Mickiewicza) poprzez drogę wewnętrzną 21KDW.

b) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U ustala się:

- * Możliwość budowy, odbudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy - od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-70°.
- * dopuszcza się wykonanie, wykuszy, nadwieszów i balkonów powyżej parteru.
- * minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 20 %.
- * możliwość budowy drogi wewnętrznej do obsługi przedmiotowego terenu oraz terenów sąsiednich.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) poprzez nowoprojektowaną drogę wewnętrzną (nie wyszczególnioną na rysunku planu).

c) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW/U, ustala się:

- * Możliwość przebudowy, remontu, nadbudowy, odbudowy budynków.
- * nadbudowę dopuszcza się do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, z dostosowaniem wysokości nadbudowy do sąsiadujących budynków
- * w przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do drogi 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego). Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz ul. Adama Mickiewicza.

d) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW/U, ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu, odbudowy budynków. W przypadku rozbudowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nową zabudowę należy sytuować jako bezpośrednio przyległą do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszenia nowej zabudowy należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do ulicy Adama Mickiewicza lub Juliusza Słowackiego. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

- * dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50% długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz 3KD(L) (ul. 3 Maja)

e) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW/U, ustala się:

- * możliwość przebudowy, remontu, nadbudowy, odbudowy budynków.
- * nadbudowę dopuszcza się do wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, z dostosowaniem wysokości nadbudowy do sąsiadujących budynków.
- * w przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45° - 70° , z główną kalenicą równoległą do ulicy 3 Maja. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45° - 70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz 3KD(L) (ul. 3 Maja).

f) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW/U, ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza - od dwóch do trzech kondygnacji. W przypadku sytuowania budynku, bezpośrednio przyległego do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * zadaszenia nowej zabudowy od strony pierzei ulicznej w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45° - 70° , z główną kalenicą równoległą do drogi 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego).
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym. W przypadku jeżeli część zabudowy od strony podwórza posiadać będzie obniżoną ilość kondygnacji dopuszcza się przekrycie niższej części budynku płaskim dachem zielonym lub tarasem zakończonym balustradą.
- * dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * w pierzei ulicy należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz 3KD(L) (ul. 3 Maja)

g) Dla terenów urbanistycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - od czterech do sześciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza, nie mniejszą niż dwie kondygnacje. W przypadku sytuowania budynku, bezpośrednio przyległego do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.

- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do ulicy Armii Krajowej lub Jana i Hieronima Małeckich lub Elizy Orzeszkowej. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych.
- * narożniki budynków od strony skrzyżowania ul. 3 Maja i ul. Armii Krajowej oraz ul. Jana i Hieronima Małeckich i ul. Armii Krajowej należy wyróżnić dominantami architektonicznymi. W tym celu dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości zabudowy o dodatkowe 3 metry powyżej projektowanej zabudowy. Zezwala się na ścięcie narożnika ścian parteru pod kątem 45° na szerokości ok. 3 metrów lub jego zaokrąglenie.
- * zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым. W przypadku jeżeli część zabudowy od strony podwórza posiadać będzie obniżoną ilość kondygnacji dopuszcza się przekrycie niższej części budynku płaskim dachem zielonym lub tarasem zakończonym balustradą. Zakazuje się stosowanie atrap dachów.
- * maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70 % dla terenów oznaczonych w planie symbolem 7MW/U i 8MW/U,
- * dla terenów oznaczonych w planie symbolami 7MW/U i 8MW/U dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * dla terenów oznaczonych w planie symbolami 9MW/U i 10MW/U dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * łączna szerokość witryn wystawowych od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 70 % długości poszczególnych elewacji.
- * wejścia do części mieszkalnej zabudowy należy wykonywać od strony przeciwnej niż pierzeja uliczna.
- * nową zabudowę należy wykonać w stylu kamienicowym, przy wykorzystaniu głównie materiałów naturalnych.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * zakończenie okapów połaci dachowych od strony pierzei ulicznych należy rozwiązać w formie gzymsów wieńczących, których górna krawędź nie może znajdować się więcej niż 50 cm powyżej podłogi ostatniej kondygnacji użytkowej.
- * zezwala się na wykonanie przejścia bramowego w parterze zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Armii Krajowej na terenach oznaczonych symbolami 7MW/U i 8MW/U
- * obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 7MW/U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) oraz 3KD(L) (ul. 3 Maja),
 - 8MW/U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD(L) (ul. Jana i Hieronima Małeckich) poprzez drogę wewnętrzną 9KDW,
 - 9MW/U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza poprzez drogi wewnętrzne,
 - 10MW/U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) poprzez drogę wewnętrzną 10KDW.

h) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 11MW/U ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu budynków. W przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - od czterech do pięciu kondygnacji nadziemnych w tym dopuszcza się poddasze użytkowe. Dopuszcza się niższą wysokość zabudowy od strony podwórza, nie mniejszą niż dwie kondygnacje. Sytuowanie budynku - bezpośrednio przyległy do ściany szczytowej

istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.

- * zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów płaskich, pulpitowych lub pogrążonych. Nachylenie połaci dachowej dachu pulpitowego - od pierzei ulicznej w kierunku podwórza.
- * dopuszcza się wykonanie, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
 - obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) oraz ul. Adama Mickiewicza

i) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MW/U ustala się:

- * Możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy budynków.
- * nadbudowę dopuszcza się do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, z dostosowaniem wysokości nadbudowy do sąsiadujących budynków.
- * w przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów płaskich, pulpitowych lub pogrążonych. Nachylenie połaci dachowej dachu pulpitowego - od pierzei ulicznej w kierunku podwórza.
- * dopuszcza się wykonanie, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) poprzez drogę wewnętrzną 15KDW.

j) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MW/U, ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy budynków.
- * wysokość nowej zabudowy - od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
- * nadbudowę dopuszcza się do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, z dostosowaniem wysokości nadbudowy do sąsiadujących budynków.
- * w przypadku przebudowy dachów budynków usytuowanych w pierzei ulicznej, zadaszenia należy kształtować w formie dachów płaskich, pulpitowych lub pogrążonych. Nachylenie połaci dachowej dachu pulpitowego - od pierzei ulicznej w kierunku podwórza.
- * zadaszenie nowej zabudowy dachów płaskich, pulpitowych, pogrążonych lub wysokich dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-70°.
- * dopuszcza się wykonanie, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50 % długości elewacji, na których się one znajdują.
- * minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 25 %.
- * należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Ełku.
- * do czasu podłączenia budynków, znajdujących się w przedmiotowym terenie, do sieci centralnego ogrzewania, zezwala się na lokalizowanie budynków gospodarczych, przeznaczonych do składowania materiałów opałowych.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa) oraz ul. Armii Krajowej.

k) Dla terenu urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MW/U ustala się:

- * Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu, odbudowy budynków. W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy.
- * wysokość nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych - pięć kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nową zabudowę należy sytuować jako bezpośrednio przyległą do ściany szczytowej istniejącego budynku, wysokość nowo powstałego budynku należy dostosować do wysokości istniejącego.
- * wysokość nowej zabudowy od strony podwórza - od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe.
- * zadaszenia nowej zabudowy od strony pierzei ulicznych należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do drogi 1KD(Z) (ul. Adama Mickiewicza). Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych i dachy mansardowe.
- * zadaszenia nowej zabudowy od strony podwórza należy kształtować w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50° oraz dachów mansardowych.
- * zadaszenia należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym.
- * dopuszcza się wykonanie wykuszy, nadwiesz i balkonów powyżej parteru. Łączna szerokość wszystkich wykuszy, nadwiesz i balkonów od strony pierzei ulicznych nie może przekraczać 50% długości elewacji, na których się one znajdują.
- * minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 25 %.
- * od strony pierzei ulicznych należy zaakcentować architektonicznie kondygnacje parteru oraz poddasza od pozostałej części elewacji budynku, nawiązując do historycznej zabudowy śródmiejskiej Elku.
- * obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa) oraz ul. Adama Mickiewicza.

3. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1U, 2U, 3U, 4U

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: obsługa ruchu turystycznego w tym zabudowa usługowo - mieszkalna o szerokim zakresie: usługi, mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, apartamenty, usługi gastronomii i handlu.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, istniejące na przedmiotowym terenie nieprzekraczalne linie zabudowy, od ul. Adama Mickiewicza i drogi oznaczonej 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego), mają charakter linii obowiązujących.
- 4) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m².
- 5) Dla istniejących obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu zezwala się na: rozbiórkę, budowę, odbudowę, remont, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.
- 6) Dla istniejących obiektów budowlanych - budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, nie związanych z przeznaczeniem terenu zezwala się na: rozbiórkę, remont, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.
- 7) Wskaźniki kształtowania zabudowy (W przypadku rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków mają zastosowanie ustalenia jak dla nowej zabudowy):
 - a) wysokość nowej zabudowy - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.

- b) zadaszenia nowej zabudowy w formie dachów wysokich dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50° oraz dachy mansardowe.
 - c) dopuszcza się wykonanie, wykuszy, nadwieszów i balkonów powyżej parteru.
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy w wysokości 30 %.
- 8) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.
- 9) Dla nowo powstałych budynków nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości wynikającej z § 11.
- 10) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
- a) 1U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 7KD(L) (ul. Magazynowa), 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego) poprzez drogę wewnętrzną 19KDW oraz z ul. Adama Mickiewicza.
 - b) 2U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego), ul. Adama Mickiewicza oraz drogi wewnętrznej 19KDW.
 - c) 3U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego) poprzez drogę wewnętrzną 20KDW.
 - d) 4U z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 8KD(Z) (ul. Jarosława Dąbrowskiego) poprzez drogę wewnętrzną 20KDW oraz ul. Armii Krajowej.

4. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1UO, 2UO, 3UO, 4UO, 5UO

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty i kultury.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.
- 3) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m².
- 4) Zabudowę należy kształtować do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.
- 5) Dla istniejących budynków zezwala się na: rozbiórkę, odbudowę, remont, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.
- 6) Minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się.
- 7) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.
- 8) Nie zezwala się na lokalizowanie budynków gospodarczych w tym garaży w postaci budynków wolnostojących.
- 9) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - a) 1UO z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Armii Krajowej.
 - b) 2UO z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD(L) (ul. Jana i Hieronima Małeckich) oraz drogę wewnętrzną 8KDW.

- c) 3UO z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) poprzez drogę wewnętrzną 10KDW.
- d) 4UO z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) poprzez drogę wewnętrzną 15KDW.
- e) 5UO z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Armii Krajowej.

5. Oznaczenie terenu urbanistycznego: 1UA/U, 2UA/U

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług administracji publicznej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.
- 3) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m².
- 4) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6
- 5) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UA/U ustala się:
 - a) możliwość budowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, rozbiórki i odbudowy budynku.
 - b) zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 40°-70°.
 - c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe.
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40 %.
 - e) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego)
- 6) Na terenie urbanistycznym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2UA/U, ustala się:
 - a) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, rozbiórki i odbudowy budynków, z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.
 - b) zagospodarowanie istniejącego przejazdu bramowego na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - c) nadbudowę dopuszcza się do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, z dostosowaniem wysokości nadbudowy do sąsiadujących budynków.
 - d) W przypadku przebudowy dachów, zadaszenia należy kształtować w formie dachów wysokich o kącie nachylenia połaci dachowych 45°-70°, z główną kalenicą równoległą do ulicy Jana i Hieronima Małeckich. Dopuszcza się dachy o niesymetrycznych połaciach dachowych (w tym dachy płaskie od strony podwórza), z zastrzeżeniem wykonania stromych (45°-70°) połaci od strony pierzei ulicznych oraz dachy mansardowe.
 - e) zadaszenia od strony pierzei należy kryć dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым.
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się.
 - g) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 4KD(L) (ul. Jana i Hieronima Małeckich).
- 7) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.
- 8) Nie zezwala się na lokalizowanie budynków gospodarczych, w tym garaży w postaci budynków wolnostojących.

6. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1UKS, 2UKS

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sakralna.
- 2) Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na: rozbiórkę, odbudowę, remont, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
- 3) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6
- 4) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.
- 5) Nie zezwala się na lokalizowanie budynków gospodarczych w tym garaży w postaci budynków wolnostojących.
- 6) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - a) 1UKS z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wojska Polskiego poprzez drogę wewnętrzną 2KDW.
 - b) 2UKS z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 3KD(L) (ul. 3 Maja).

7. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1U-KP, 2U-KP, 3U-KP

- 1) Przeznaczenie podstawowe: parkingi wielopoziomowe.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa z parkingami wielopoziomowymi.
- 3) W przypadku realizacji obiektów handlowych, powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m².
- 4) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6
- 5) Zabudowę należy kształtować do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.
- 6) Zadaszenia należy kształtować w formie dachów płaskich lub dachów wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15° - 45°.
- 7) Zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.
- 8) Na oznaczonym terenie zezwala się na rozbiórkę i budowę budynków.
- 9) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - a) 1UK-P z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 2KD(L) (ul. Juliusza Słowackiego) poprzez drogę wewnętrzną 4KDW.
 - b) 2UK-P z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 6KD(L) (ul. Wawelska) poprzez drogę wewnętrzną 13KDW i z drogi oznaczonej na rysunku planu jako 5KD(L) (ul. Elizy Orzeszkowej) poprzez drogę wewnętrzną 15KDW.
 - c) 3UK-P z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Armii Krajowej poprzez drogę wewnętrzną 20KDW

8. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1US, 2US, 3US, 4US

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej.
- 3) Na oznaczonych terenach zezwala się na roboty budowlane, z uwzględnieniem treści ustaleń § 6, w tym budowę:
 - a) ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - b) budowli i obiektów małej architektury w rozumieniu przepisów budowlanych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) Nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych za wyjątkiem terenu 3US, na którym zezwala się lokalizację hali sportowej wraz z zapleczem.
- 5) W zależności od potrzeb, należy dokonać uzupełnienia zieleni wysokiej.

9. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1ZP, 2ZP

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP zezwala się na realizację parkingu podziemnego, jako część parkingu podziemnego zlokalizowanego na terenie urbanistycznym 2 MW/U, o powierzchni nie przekraczającej 210 m² oraz pod warunkiem nienaruszania istniejącej zieleni wysokiej. Przybliżoną lokalizację parkingu podziemnego przedstawia rysunek planu.
- 3) Wycinkę istniejącego wartościowego drzewostanu należy ograniczyć do niezbędnego minimum, z uwzględnieniem treści ustaleń § 6.
- 4) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 5) W zależności od potrzeb należy dokonać uzupełnienia zieleni wysokiej.

10. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU, 13ZU, 14ZU, 15ZU, 16ZU, 17ZU, 18ZU, 19ZU, 20ZU, 21ZU, 22ZU

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji.
- 3) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6
- 4) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8ZU, do czasu podłączenia budynku przy ul. 3 Maja 5 do sieci centralnego ogrzewania, zezwala się na lokalizowanie budynków gospodarczych, przeznaczonych do składowania materiałów opałowych.
 - a) ustala się max wysokość w/w budynków - jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy w/w budynkami nie może przekroczyć 110 m²,
- 5) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10ZU zezwala się na lokalizację parkingu podziemnego i przejazdu podziemnego.
- 6) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 19ZU i 20ZU zezwala się na lokalizację zielonych parkingów.
- 7) Wycinkę istniejącego wartościowego drzewostanu należy ograniczyć do niezbędnego minimum.

- 8) Na oznaczonym terenie zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych.
- 9) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZU,
 - b) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów spacerowych,
 - d) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) dojazdów do nieruchomości.

11. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E

- 1) Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona.
- 3) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6
- 4) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) dojazdów do nieruchomości.

12. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1KD(Z), 8KD(Z)

- 1) Przeznaczenie: droga publiczna - zbiorcza.
- 2) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m.
- 3) Minimalna szerokość jezdni - 6,0 m.
- 4) Wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy.
- 5) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.

13. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L), 7KD(L)

- 1) Przeznaczenie: droga publiczna - lokalna.
- 2) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m.
- 3) Minimalna szerokość jezdni - 6,0 m.
- 4) Wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy.
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w ciągu ulicy.
- 6) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.

14. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW,

- 1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.
- 2) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW, 3KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW, 16KDW, 19KDW - 10 m lub jak na rysunku planu.
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW, 20KDW, 21KDW - 8 m lub jak na rysunku planu

- 3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDW, 7KDW, 9KDW ustala się możliwości lokalizacji zjazdów do parkingów podziemnych.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w ciągu ulicy.
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie zieleni urządzonej.
- 6) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.

15. Oznaczenie terenów urbanistycznych: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 12KP, 13KP, 14KP, 15KP, 16KP

- 1) Przeznaczenie podstawowe: parkingi.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona.
- 3) Na oznaczonym terenie zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych.
- 4) Nie zezwala się na zabudowę terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - a) sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) dojazdów do nieruchomości.
- 5) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.

Rozdział III.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. W przypadku gdy ustalenia szczegółowe z § 8 nie określają min. powierzchni biologicznie czynnej, jest ona rozpatrywana jako stosunek sumy powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę z nie wyznaczoną min. powierzchnią biologicznie czynną (MW, MW/U, U, UO, UA/U, UKS, U-KP) do sumy terenów zieleni urządzonej (ZU), wyznaczonych na rysunku planu. Wskaźnik ten wynosi min. 25 %.

3. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

- 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) obowiązujących linii zabudowy,
- 3) zasad kształtowania zabudowy zawartymi w § 8.

4. Na terenie planu lokalizację oraz formę ogrodzeń nieruchomości należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków. Jeżeli z uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków nie wynika inaczej, ogrodzenia należy kształtować jako ażurowe o maksymalnej wysokości 180 cm od poziomu terenu, z wykluczeniem stosowania wypełnień z elementów betonowych i żelbetowych.

5. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 6:

- 1) Na budynkach i obiektach budowlanych objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się lokalizację reklam o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 5 m², wyłącznie w miejscach i w sposób określony w projektach budowlanych tych obiektów lub w projekcie rozmieszczenia reklam na budynku lub ogrodzeniu, uzgodnionym z odpowiednimi służbami organów administracji samorządu gminnego.
- 2) Na budynkach i obiektach budowlanych objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się szyldy o pow. do 0,6m², umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy.
- 3) Na pozostałych budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru.
- 4) Dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę.
- 5) Szyldy wymagają uzgodnienia tylko w przypadku zabudowy podlegającej ochronie konserwatorskiej.

- 6) Konstrukcja reklamy lub szyldu (również na wysięgniku prostopadłym) do lica budynku może być maksymalnie wysunięta na odległość 1,2 m.
- 7) Zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys.
- 8) Zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego szyldów i reklam oraz szyldów i reklam emitujących pulsacyjne światło.
- 9) Zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic), zakaz nie dotyczy lokalizacji reklam w pasach drogowych uzgodnionych z odpowiednimi służbami miejskimi, tak pod względem lokalizacji jaki i formy graficznej.
- 10) Zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach za wyjątkiem okazjonalnych reklam w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami kulturalnymi na okres nie dłuższy niż 21 dni.
- 11) Nie uznaje się za reklamę:
 - a) nazw obiektu lub funkcji,
 - b) informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane:

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu.

2. Zezwala się na podziały wewnątrz terenów urbanistycznych.

§ 11. Miejsca parkingowe, w tym na terenach przeznaczonych w planie na cele parkingów i w parkingach podziemnych dla samochodów osobowych, należy lokalizować wg niżej ustalonych min. wskaźników:

1. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się min. wskaźnik miejsc postojowych: 1,5 na 1 lokal mieszkalny, za wyjątkiem terenów urbanistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 7MW/U i 8MW/U, gdzie wskaźnik miejsc postojowych wynosi: 1 na 1 lokal mieszkalny
- b) 2MW/U i 4 MW/U gdzie wskaźnik miejsc postojowych wynosi: 1,2 na 1 lokal mieszkalny

2. Dla usług ustala się min. wskaźnik miejsc postojowych: 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, za wyjątkiem terenów urbanistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MW/U, 8MW/U, gdzie wskaźnik miejsc postojowych wynosi: 1 na 100m² powierzchni użytkowej;

§ 12. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 14. W granicach planu ustala się następujące lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Modernizacja dróg publicznych, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD(Z), 2KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L), 7KD(L), 8KD(Z);
2. Budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty sieci infrastruktury technicznej, na zasadach i lokalizacjach określonych w § 4;
3. Roboty budowlane zabudowy usług publicznych, na terenach oznaczonych symbolami: 1-5UO i 1UA/U, 2UA/U;
4. Urządzenie terenów zieleni publicznej, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP.

§ 15. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonymi ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego zwanego „EŁK - GDANSKA” przyjętego uchwałą nr IV/21/06 Rady Miasta Ełk z dnia 28 grudnia 2006 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 17, poz. 369 z dnia 9 lutego 2007 roku).

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Stefan Węglowski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XX.179.2012
Rady Miasta Elku z dnia 29 maja 2012 r. [Załącznik1.pdf](#)

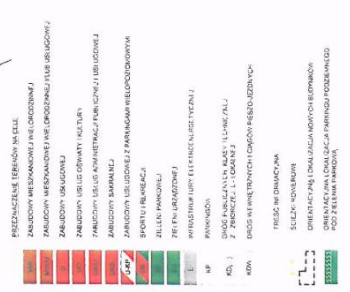
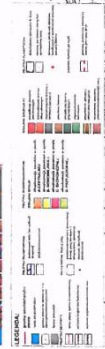
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"ELK - ŚRÓDMIEŚCIE"**

SKALA 1:1000



Wzrys za Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Elku

Oznaczenia:
--- = Granice planu



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX.179.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 29 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miasta Elku postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięte jak niżej:

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk - Śródmieście” na etapie:

- pierwszego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 01.07.2011 r. do 29.07.2011 r. oraz w obligatoryjnym terminie na składanie uwag tj. do dnia 16.08.2011 r.
- drugiego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 02.11.2011 r. do 01.12.2011 r. oraz w obligatoryjnym terminie na składanie uwag tj. do dnia 16.12.2011 r.
- trzeciego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 30.03.2012 r. do 02.05.2012 r. oraz w obligatoryjnym terminie na składanie uwag tj. do dnia 16.05.2012 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	13.07.2011		Propozycja zmniejszenia ilości miejsc parkingowych do 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny	2MW/U	§ 11 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej	X (w części) 1, 2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny		X (w części) 1, 2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny			W związku z dużym zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe w centrum miasta, nie można w pełni spełnić oczekiwań inwestora. Należy wziąć pod uwagę, iż w najbliższym czasie ulica J. Słowackiego będzie stanowiła podstawowy układ komunikacyjny dla trzech nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Już w chwili obecnej parkowanie pojazdów ze względu na brak innych miejsc postojowych odbywa się wzdłuż ulicy, co znacznie utrudnia ruch na tym terenie. Ustalono więc, iż ze względu na argument dotyczący realizacji obiektu, który gabarytami odpowiadałby istniejącej zabudowie sąsiedniej, można obniżyć wskaźnik miejsc postojowych do poziomu 1, 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny.
2	21.07.2011	Kąt spółka z o.o. ul. Tuwima 22/8U Elk	Prośba o zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30 % na 10 %	2MW/U	§ 8, pkt 2, ppkt 13a, tiret 5 „...minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 30%”	X (w części) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 20%		X (w części) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 20 %			W celu zachowania właściwych proporcji w sposobie zagospodarowania tego terenu, niemożliwym jest wprowadzenie tak radykalnych zmian. Mieszkańcy nowych budynków mają prawo do życia w komfortowych warunkach, wśród zieleni, a ograniczenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10% sprawi że prawie cały teren zostanie zabudowany i utwardzony. W chwili obecnej zieleni zajmuje ok. 20% i ustalono, iż należy utrzymać istniejący procent terenów zielonych.
3	13.07.2011 7.12.2011		Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/U wnosi się o ustalenie wskaźnika miejsc postojowych dla usług, takiego jak dla terenów 7MW/U i 8MW/U, tj.: 1 miejsce postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej lokali	2MW/U	§ 11 1, 2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m ² powierzchni użytkowej				X		W związku z dużym zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe w centrum miasta, nie można w pełni spełnić oczekiwań inwestora. Należy wziąć pod uwagę, iż w najbliższym czasie ulica J. Słowackiego będzie stanowiła podstawowy układ komunikacyjny dla trzech nowych budynków mieszkalnych

			usługowych.							wielorodzinnych. Już w chwili obecnej parkowanie pojazdów ze względu na brak innych miejsc postojowych odbywa się wzdłuż ulicy, co znacznie utrudnia ruch na tym terenie. Należy również wziąć pod uwagę pracowników lokali usługowych, w projektowanym budynku, którzy również będą parkować własne samochody w czasie pracy, średnio 8-10 godz. na dobę. Ustalono więc, iż ze względu na argument dotyczący realizacji obiektu, który gabarytami odpowiadałby istniejącej zabudowie sąsiedniej oraz w związku z tym, że istnieje możliwość realizacji parkingu podziemnego na terenie oznaczonym symbolem 1ZP, wskaźnik dla lokali usługowych - pozostawia się bez zmian.
4	10.08.2011	Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Mickiewicza 34 ul. A. Mickiewicza 34, Elk	Sprzeciw odnośnie dopuszczenia w miejscowym planie realizacji nowego budynku mieszkalnego, w sąsiedztwie nieruchomości położonej przy ul. A. Mickiewicza 34.	26MW (obecnie 29MW), 12KP	§ 8, pkt 1, ppkt 1 przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; ponadto na rysunku planu wskazano ewentualna lokalizację nowego budynku § 15, pkt 1 i 4 przeznaczenie podstawowe: parkingi; na oznaczonym terenie zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych	X w części		X w części	Postanawia się przychylić do postulatu mieszkańców, o usunięcie z przedmiotowego obszaru (pomiędzy kwartałami 12KP i 13KP) obrysu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Postanawia się również pozostawienie kwartału 29MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustalenia mpzp dopuszczają: — możliwość realizacji budynku wielorodzinnego, w przypadku spełnienia wskaźników, zapisanych w planie (m.in. zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej) oraz w przepisach odrębnych; — lokalizację: dróg dojazdowych, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych.	
5			Sprzeciw dotyczący przeznaczenia istniejących garaży do rozbiórki.	26MW (obecnie 29MW)			X		X	Zabudowa garażowa jest zabudową tymczasową, która nie komponuje się z zabytkową częścią śródmieścia, dlatego też należy dążyć do jej likwidacji i do uporządkowania wnętrza kwartałów.
6	10.08.2011	Wspólnota Mieszkaniowa Mickiewicza 32 ul. A. Mickiewicza 32, Elk	Przeznaczenia w miejscowym planie części terenu na potrzeby Wspólnoty, zamiast zaplanowanych tam parkingów.	12 KP	§ 15, pkt 1, 2 i 4 przeznaczenie podstawowe: parkingi; przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej; na oznaczonym terenie zezwala się na rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych	X (w części) część kwartału 12KP włączyć do kwartału 28MW, pozostała część terenu, przeznaczona tak jak dotychczas pod		X (w części) część kwartału 12KP włączyć do kwartału 28MW, pozostała część terenu, przeznaczona tak jak dotychczas pod	W związku z tym, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi lokalizacja miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego jest niemożliwa, należy uznać wniosek za uzasadniony w części. Potrzeba realizacji miejsc parkingowych w centrum miasta jest jednak tak duża, że należy część przedmiotowego terenu, pomimo złożonych uwag, pozostawić jako rezerwę pod parkingi. Mając powyższe na uwadze uznano, iż należy część kwartału 12KP, w bezpośrednim	

						parkingi		parkingi	sąsiedztwie budynku mieszkalnego A. Mickiewicza 32 (pas o szerokości około 3,5 m), włączyć do kwartału 28MW, pozostała część pozostanie jako teren pod parkingi.
7	12.12.2011 24.04.2012	Zdecydowany sprzeciw na budowę budynku wielorodzinnego i wielokondygnacyjnego w miejscu garaży, pomiędzy budynkami Mickiewicza 32 i Wawelska 11	29MW	§ 8, pkt 1 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; ponadto na rysunku planu wskazano ewentualną lokalizację nowego budynku.	X w części		X w części	Postanawia się przychylić do postulatu mieszkańców, o usunięcie z przedmiotowego obszaru (pomiędzy kwartałami 12KP i 13KP) obrysu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Postanawia się również pozostawienie kwartału 29MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną, dla którego ustalenia mmpz dopuszczają: — możliwość realizacji budynku wielorodzinnego, w przypadku spełnienia wskaźników, zapisanych w planie (m.in. zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej) oraz w przepisach odrębnych; — lokalizację: dróg dojazdowych, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych.	
8	12.12.2011	Mieszkańcy wspólnoty wnoszą o urządzenie w części 17ZU placu zabaw dla dzieci przy współudziale Urzędu Miasta i zainteresowanych Wspólnot.	17ZU	§ 8, pkt 10 - przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej; - przeznaczenie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji.			X	Uwaga nie stanowi materii regulowanej przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu dopuszczają realizację placu zabaw na przedmiotowym terenie.	
9	30.12.1899	Mieszkańcy wspólnoty wnoszą o stworzenie w części 12KP miejsc postojowych dla mieszkańców wspólnot	12KP	§ 8 pkt 15, ppkt 1,2 i 4 przeznaczenie podstawowe: parkingi; przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej; na oznaczonym terenie zezwala się na rozbórkę istniejących obiektów budowlanych			X	Uwaga nie stanowi materii regulowanej przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu dopuszczają realizację placu parkingu na przedmiotowym terenie.	
10	30.12.1899	Mieszkańcy wspólnoty wnoszą o umożliwienie dojazdu do miejsc postojowych z pasa 15KDW oraz bram między budynkami Mickiewicza 32 a 34 i Orzeszkowa 3 a 5.	15KDW (obecnie 14KDW), 26MW, 28MW, 29MW	§ 8, pkt 1 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; ppkt 5 - zezwala się na przejścia i przejazdy bramowe; ppkt 7 - zezwala się na lokalizację robót budowlanych, w tym budowy: a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacje			X	Dojazd do miejsc postojowych, w wyniku zagospodarowania obszaru zgodnie z ustaleniami planu, zapewniony będzie poprzez komunikację wewnętrzną (istniejące przejazdy i bramy z ulicy A. Mickiewicza i E. Orzeszkowej oraz drogę wewnętrzną oznaczoną 14KDW z ul. Wawelskiej). Ponadto zaznacza się, że do czasu zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkie obecne	

					transformatorowe, b) dróg dojazdowych, miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów, c) obiektów małej architektury, d) zieleni urządzonej, e) ciągów pieszych i rowerowych; § 8, pkt 14 - przeznaczenie: drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.				rozwiązania komunikacyjne pozostają bez zmian.
11	11.08.2011		Wniosek o zmianę zapisów w zakresie warunków sytuowania i rozmieszczenia reklam: 1. nieograniczanie powierzchni szyldów umieszczanych na budynkach do 0,6 m ² 2. nieujednocznienie ograniczeń łącznej powierzchni reklamowej na budynkach do 5 m ²	8MW/U	§ 9, pkt 5, ppkt 1 i 2 „Dopuszcza się lokalizację reklam na budynku lub ogrodzeniu, o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 5m ² , wyłącznie w miejscach i w sposób określony w projektach budowlanych tych obiektów lub w projekcie rozmieszczenia reklam na budynku lub ogrodzeniu, uzgodnionym z odpowiednimi służbami organów samorządów gminnego; dopuszcza się szyldy o pow. do 0,6 m ² , umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy.	X (w części) dopuszczenie realizacji reklam i szyldów wyłącznie nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, na wysokości do 1m na każdy metr bieżący elewacji	X (w części) dopuszczenie realizacji reklam i szyldów wyłącznie nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, na wysokości do 1 m na każdy metr bieżący elewacji	Należy uznać, iż większa część firm ogólnopolskich posiada loga o określonych parametrach, zatem lokalizacja tego typu obiektów w centrum miasta „wymusza” możliwość usytuowania reklamy czy szyldu o ściśle obowiązującej wysokości i szerokości. Mając jednak na względzie potrzebę ochrony wystroju centrum miasta, zwłaszcza w kontekście wyglądu elewacji poszczególnych budynków, organ, nie może pozostawić inwestorom zupełnej swobody. Dlatego też zasadnym jest zwiększenie dopuszczalnej powierzchni reklam i szyldów.	
12	14.12.2011	(...)*	Prośba o nieokreślanie w kwartale 8MW/U maksymalnej powierzchni zabudowy	8MW/U	§ 8, pkt 2, lit. g, tiret 6 - ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70%.		X	X 1. Prezydent Miasta w swoim pierwszym rozstrzygnięciu postanowił uznać uwagę w części i dopuścił maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 80%. 2. Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień. 3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie podczas ponownego uzgodnienia nie uzgodnił projektu miejscowego planu, w którym maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono na poziomie 80%. Wskazał, że dla przedmiotowego obszaru wskaźnik zabudowy powinien być obniżony do 70%. 4. W związku z powyższym dokonano zmiany i na etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wskaźnik zabudowy został określony z powrotem na poziomie 70%. 5. Inwestor na etapie trzeciego wyłożenia nie wniósł uwagi w tym zakresie.	
13	12.08.2011	Rutkowski Development spółka jawna ul. E. Orzeszkowej 36A 19-300 Elk	Wniosek o zmianę zapisów w zakresie warunków sytuowania i rozmieszczenia reklam: 1. nieograniczanie powierzchni szyldów umieszczanych na budynkach do 0,6 m ² 2. nieujednocznienie ograniczeń łącznej powierzchni reklamowej na budynkach do 5 m ²	7MW/U	§ 9, pkt 5, ppkt 1 i 2 „Dopuszcza się lokalizację reklam na budynku lub ogrodzeniu, o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 5m ² , wyłącznie w miejscach i w sposób określony w projektach budowlanych tych obiektów lub w projekcie rozmieszczenia reklam na budynku lub ogrodzeniu, uzgodnionym z odpowiednimi służbami organów samorządów gminnego; dopuszcza się szyldy o pow. do 0,6 m ² , umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w	X (w części) dopuszczenie realizacji reklam i szyldów wyłącznie nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, na wysokości do 1m na każdy metr bieżący elewacji	X (w części) dopuszczenie realizacji reklam i szyldów wyłącznie nad otworami okiennymi kondygnacji parteru, na wysokości do 1m na każdy metr bieżący elewacji	Należy uznać, iż większa część firm ogólnopolskich posiada loga o określonych parametrach, zatem lokalizacja tego typu obiektów w centrum miasta „wymusza” możliwość usytuowania reklamy czy szyldu o ściśle obowiązującej wysokości i szerokości. Mając jednak na względzie potrzebę ochrony wystroju centrum miasta, zwłaszcza w kontekście wyglądu elewacji poszczególnych budynków, organ, nie może pozostawić inwestorom zupełnej swobody. Dlatego też zasadnym jest zwiększenie dopuszczalnej powierzchni reklam i szyldów.	

					miejscu funkcjonowania firmy.					
14	14.12.2011	Rutkowski Development spółka jawna ul. E. Orzeszkowej 36A 19-300 Elk	Prośba o nieokreślanie w kwartale 7MW/U maksymalnej powierzchni zabudowy	7MW/U	§ 8, pkt 2, lit. g, tiret 6 - ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70%.			X	X	<p>1. Prezydent Miasta w swoim pierwszym rozstrzygnięciu postanowił uznać uwagę w części i dopuścić maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 80%.</p> <p>2. Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień.</p> <p>3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie podczas ponownego uzgodnienia nie uzgodnił projektu miejscowego planu, w którym maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono na poziomie 80%. Wskazał, że dla przedmiotowego obszaru wskaźnik zabudowy powinien być obniżony do 70%. 4. W związku z powyższym dokonano zmiany i na etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wskaźnik zabudowy został określony z powrotem na poziomie 70%.</p> <p>5. Inwestor na etapie trzeciego wyłożenia nie wniósł uwagi w tym zakresie.</p>
15	16.11.2011	Mieszkańcy budynków przy ul. A. Mickiewicza 44 i 46 w Elku (...)*	Mieszkańcy składają kategorię sprzeciw odnośnie przeznaczenia terenu 2U (działka nr 526/1), na którym obecnie mieszkają, pod zabudowę usługową oraz zabudowę wielorodzinną z usługami, ponieważ wprowadzenie takiego przeznaczenia terenu, uniemożliwi mieszkańcom wykonanie jakiegokolwiek rozbudowy istniejących obiektów oraz innej inwestycji.	2U	§ 8 pkt 3 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami § 8 pkt 3, ppkt 6 - dla istniejących obiektów budowlanych - budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, nie związanych z przeznaczeniem terenu zezwala się na: rozbudowę, remont, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.			X	X	Z uwagi na charakter i lokalizację kwartału 2U wskazane jest docelowe wyprowadzenie z niego zabudowy jednorodzinnej i dążenie do przekształcenia danego terenu zgodnie z przeznaczeniem, wskazanym w projekcie planu. Wprowadzenie na tym terenie kompleksu zabudowy usługowej, korzystnie wpłynie na rozwój przedmiotowego terenu oraz terenów sąsiednich. Obecne zapisy planu nie naruszają prawa własności mieszkańców przedmiotowych nieruchomości i nie zabraniają im użytkowania terenu w dotychczasowy sposób, bez prawa dokonywania rozbudowy istniejących obiektów.
16	12.12.2011	Mieszkańcy bloku przy ul. Wawelskiej 11 w Elku	Mieszkańcy bloku składają sprzeciw odnośnie lokalizacji budynku mieszkalnego w części istniejącego terenu zieleni w sąsiedztwie nieruchomości położonej przy ul. Wawelskiej 11	29MW	§ 8, pkt 1 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; ponadto na rysunku planu wskazano ewentualną lokalizację nowego budynku.			X w części	X w części	<p>Postanawia się przychylić do postulatów mieszkańców, o usunięciu z przedmiotowego obszaru (pomiędzy kwartałami 12KP i 13KP) obrysu budynku mieszkalnego wielorodzinnego.</p> <p>Postanawia się również pozostawienie kwartału 29MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną, dla którego ustalenia mpzp dopuszczają:</p> <ul style="list-style-type: none"> — możliwość realizacji budynku wielorodzinnego, w przypadku spełnienia wskaźników, zapisanych w planie (m.in. zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej) oraz w przepisach odrębnych; — lokalizację: dróg dojazdowych, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych.

17			Dopisanie w części tekstowej planu dla kwartału 2UA/U funkcji uzupełniającej - funkcja mieszkaniowa	2UA/U	§ 8 pkt 5 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług administracji publicznej; - przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.		X	X	Obecny zapis planu nie narusza żadnego stanu prawnego. Lokale użytkowane jako mieszkalne, do momentu zmiany ich sposobu użytkowania, zostaną lokalami mieszkalnymi.
18			Zmienić treść zapisu w §6, pkt 2 na: „Z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w granicach planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i obiekty wpisane do ewidencji zabytków	Cały obszar planu	§ 6, pkt 2 - „Z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w granicach planu podlegają ochronie następujące obiekty:”		X	X	Zapisy dotyczące obiektów wpisanych do ewidencji zabytków są warunkiem uzgodnienia planu przez Konserwatora Zabytków, w związku z czym nie mogą być uwzględnione.
19	15.12.2011	(...)*	Zapisy w części graficznej są nieprzystające do stanu faktycznego, gdyż: - „nazywają” obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków tereny niezabudowane, co jest niezgodne z prawdą i stanem faktycznym; - obiekty, które powstały w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX. wieku, są wg projektu npzp obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków; - zaznaczone na rysunku projektu planu kontury obiektów wpisanych do ewidencji zabytków w żaden sposób nie przystają do istniejącej zabudowy.	Cały obszar planu			X	X	Oznaczenie na rysunku planu obiektów wpisanych do ewidencji zabytków poprzez piktogramy, ma charakter orientacyjny i odnosi się ściśle do budynków wymienionych w tekście planu. Konserwator Zabytków uzgodnił projekt miejscowego planu, w przedmiotowym kształcie i nie wniósł zastrzeżeń.
20			7.4. W budynku Małeckich 2 „wyrzucić” w części graficznej zapisy mówiące o przejeździe bramowym	2UA/U		X w części		X w części	Postanowiono pozostawić na rysunku planu oznaczenie przejazdu bramowego, a w tekście planu wprowadzić zapis: zagospodarowanie istniejącego przejazdu bramowego na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
21	3.04.2012	(...)*	Sprzeciw odnośnie lokalizacji drogi wewnętrznej 19KDW, przebiegającej po terenie nieruchomości oznaczonej nr 520/5. Wniesiono o rozszerzenie przeznaczenia całej działki nr 520/5 pod zabudowę usługową (1U).	19KDW	§ 8 pkt 14 znaczenie: drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne. minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDW, 3KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW, 16KDW, 19KDW - 10 m lub jak na rysunku planu. b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW, 18KDW, 20KDW, 21KDW - 8 m lub jak na rysunku planu		X w części	X w części	Postanawia się uwzględnić częściowo uwagę i zakończyć drogę wewnętrzną na istniejącym placu nawrotowym. Część narożnika działki 520/5 postanawia się włączyć do drogi 19KDW, w celu zapewnienia ciągłości parametrów na całej jej długości.

					3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDW, 7KDW, 9KDW ustala się możliwości lokalizacji zjazdów do parkingów podziemnych. 4) Dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych w ciągu ulicy. 5) Dopuszcza się lokalizowanie zieleni urządzonej. 6) Dla przedmiotowych terenów urbanistycznych mają zastosowanie ustalenia § 6.				
22	20.04.2012	Mieszkańcy budynku ul. Wawelska 9 w Elku	Mieszkańcy żądają zaprzestania planowania budowy budynku wielorodzinnego w miejscu istniejących garaży.	29MW	§8, pkt 1 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; ponadto na rysunku planu wskazano ewentualną lokalizację nowego budynku.	X w części	X w części	Postanawia się przychylić do postulatu mieszkańców, o usunięcie z przedmiotowego obszaru (pomiędzy kwartałami 12KP i 13KP) obrysu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Postanawia się również pozostawienie kwartału 29MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną, dla którego ustalenia mpzp dopuszczają: — możliwość realizacji budynku wielorodzinnego, w przypadku spełnienia wskaźników, zapisanych w planie (m.in. zagwarantowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zachowanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej) oraz w przepisach odrębnych; — lokalizację: dróg dojazdowych, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych.	

* 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.

W tym stanie rzeczy Rada Miasta Elku nie znajduje kwalifikacji naruszenia interesu prawnego wnoszących uwagi, ponieważ działanie rady w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych, uprawniających w ramach ustawowej samodzielności planistycznej gminy samorządowej do przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele ustalone jak w projekcie planu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX.179.2012
Rady Miasta Elku
z dnia 29 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

1. Do przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk - Śródmieście”, zadań własnych Gminy, z zakresu infrastruktury technicznej, należą:

- a) Modernizacja dróg publicznych: 1KD(Z) (Adama Mickiewicza), 2KD(L) (Juliusza Słowackiego), 3KD(L) (3 Maja), 4KD(L) (Jana i Hieronima Małeckich), 5KD(L) (Elizy Orzeszkowej), 6KD(L) (Wawelska), 7KD(L) (Magazynowa), 8KD(Z) (Jarosława Dąbrowskiego);
- b) Budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty sieci infrastruktury technicznej;
- c) Roboty budowlane zabudowy usług publicznych, na terenach oznaczonych symbolami: 2 - 4UO;
- d) Urządzenie terenów zieleni publicznej, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP

2. 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 programów krajowych i międzynarodowych;
- d) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada Miasta wyrazi zgodę na taką formę finansowania.

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

- a) opłaty pobierane przez Gminę od właścicieli nieruchomości na podstawie § 13 niniejszej uchwały;
- b) opłaty adiacenckie wnoszone przez właścicieli nieruchomości po stworzeniu przez gminę warunków do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej w tym z dróg i ich wyposażenia.

Realizacja nadmienionych inwestycji będzie finansowana w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.