

"DEVELOPER WASILEWSKI"  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
19-300 Ełk, ul. Sikorskiego 19 B  
NIP: 848-18-63-657 REGON: 362836235  
KRS: 0000580987

URZĄD MIASTA EŁKU
W P Ł Y N Ę Ł O
* 20-08-2019 *
L.dz. 53037/2019
DOSTARCZONO OSOBIŚCIE

Ełk dnia 20-08-2019 r.



Prezydent Miasta Ełku  
Pan Tomasz Andrukiewicz

Do Rady Miasta Ełku

UZUPEŁNIENIE WNIOSKU

o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Ełku przy ul. Baczyńskiego, dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414.

W odpowiedzi na wezwanie do uzupełnienia wniosku z dnia 16 sierpnia 2019 roku nr sprawy PG-PP.671.1.2019.JS uzupełniam wniosek o odpowiednie dane pozwalające na podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenu położonego w Ełku przy ul. Baczyńskiego, dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414.

Zgodnie z wezwaniem:

**Ad. 1**

Punkt 1.6 wniosku po usunięciu pomyłki powinien mieć brzmienie:

1.6 zaopatrzenie budynku w niezbędne media planuje się zrealizować zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia zarządców sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o. i elektroenergetycznych zlokalizowanych w pasach drogowych ul. Baczyńskiego i ul. Brzechwy;

**Ad. 2.**

Punkt 1.7 lit.b) wniosku po usunięciu pomyłki powinien mieć brzmienie:

W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim i tarasami, jako wolnostojący, podpiwniczony z halą garażową w kondygnacji podziemnej.

W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojazdów pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełnosprawnością, poruszających się na wózkach inwalidzkich. W części południowej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej. Przy wjeździe na teren inwestycji mieszkaniowej zaplanowano miejsce do czasowego przechowywania odpadów bytowych. Minimalny planowany wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych wyniesie 25% powierzchni działek budowlanych wchodzących w zakres inwestycji mieszkaniowej.

Planowane miejsca przyłączenia do istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowane będą w ul. Baczyńskiego i Brzechwy.

Ochrona budynku w zakresie wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki ZLIV) z istniejącej ul. Brzechwy.

Planowany cykl realizacji inwestycji – inwestycja jednoetapowa.

### **Ad. 3.**

Zgodnie z wnioskiem wskaźnik ilość miejsc parkingowych związanych z planowaną inwestycją mieszkaniową wynosi – 1,5 miejsca parkingowego / lokal mieszkalny. W podziemnej hali garażowej planowana jest realizacja min. 26 miejsc parkingowych. Pozostała, wymagana ilość miejsc parkingowych zrealizowana zostanie zgodnie z wymaganiami warunków technicznych na terenie działek wchodzących w zakres planowanej inwestycji mieszkaniowej. Maksymalna ilość miejsc parkingowych na terenie działek wyniesie 12.

### **Ad. 4.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „EŁK – KAJKI III”, w szczególności zapisów dla obszaru urbanistycznego MN/U-13 określonych §25 planu. Różnice dotyczą następujących punktów:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

**(jest)**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi nieuciążliwe;

**(planowana zmiana)**

Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

**(jest)**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej lub lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,

**(planowana zmiana)**

Budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący.

**(jest)**

- b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego,

**(planowana zmiana)**

Hala garażowa w kondygnacji podziemnej na min. 26 miejsc postojowych

**(jest)**

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

**(planowana zmiana)**

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynku w części kondygnacji nadziemnych określa się w odległości 6m od granicy pasa drogowego ul. Baczyńskiego oraz 4m od granicy pasa drogowego ul. Brzechwy. Dla kondygnacji podziemnej nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**(jest)**

- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

**(planowana zmiana)**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działek budowlanych wchodzących w zakres inwestycji mieszkaniowej.

**(jest)**

- e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

– dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej minimalnie 15% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy szeregowej minimalnie 20% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

**(planowana zmiana)**

Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy budynku w części kondygnacji nadziemnych wynosi 35% powierzchni działek budowlanych wchodzących w zakres inwestycji mieszkaniowej. Dla kondygnacji podziemnej budynku nie wyznacza się wskaźnika powierzchni zabudowy.

**(jest)**

f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

– dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej - maksymalnie 0.6

– dla zabudowy szeregowej - maksymalnie 0.8,

**(planowana zmiana)**

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie kondygnacji nadziemnych budynku w stosunku do powierzchni działek budowlanych wchodzących w zakres inwestycji mieszkaniowej wynosi 2,0.

**(jest)**

g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 10 m (2 kondygnacje nadziemne),

**(planowana zmiana)**

Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 20,5m (6 kondygnacji nadziemnych)

**(jest)**

h) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),

**(planowana zmiana)**

Maksymalna wysokość wiaty śmietnikowej 3,8m.

**(jest)**

i) dachy:

– dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 50° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

– dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,

**(planowana zmiana)**

Płaskie o nachyleniu do 20%

**(jest)**

j) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,

**(planowana zmiana)**

Pokrycie dachów – bitumiczne, dachy zielone, dachy balastowe żwirowe, dachy w formie tarasów.

**(jest)**

k) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,

**(planowana zmiana)**

Elewacja budynku w odcieniach bieli, szarości. Dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynku elementów drewnopodobnych.

**(jest)**

l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,

**(planowana zmiana)**

W granicach działek budowlanych wchodzących w zakres inwestycji mieszkaniowej przewiduje się realizację jednego budynku. Powyższy zapis obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma zastosowania.

**(jest)**

m) wszystkie segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie szeregowej lub oba segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednolicony kształt i pokrycie dachu”;

**(planowana zmiana)**

W granicach działek budowlanych wchodzących w zakres inwestycji mieszkaniowej przewiduje się realizację jednego budynku. Powyższy zapis obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma zastosowania.

W załączeniu przedstawiam dodatkowe ujęcie z wizualizacji przyszłej zabudowy mieszkaniowej oraz plan sytuacyjny z wykazaniem wzajemnych odległości budynków.

Z poważaniem:

Rafał Wasilewski  
Wiceprezes

"DEVELOPER WASILEWSKI"  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
19-300 Elk, ul. Sikorskiego 19 B  
NIP: 848-18-63-657 REGON: 362836235  
KRS: 0000580987