

UCHWAŁA NR XIX.191.2026
RADY MIASTA ELKU

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Promenada”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r. przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Promenada”, dla obszaru o powierzchni około 11,25 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Promenada”, zwany dalej planem, składa się z:

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

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XLVIII.485.2022 z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Promenada”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) obowiązujących linii zabudowy;
- 5) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) wysokość zabudowy – zgodnie z definicją z art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z definicją z art. 2 pkt 29 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać żadne części budynku; linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, a także ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);

- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia, 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;
- 5) tablica informacyjna – tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy;
- 6) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 7) obiekty usługowe – obiekty niemieszkalne, wolno stojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD; w przypadku usług handlu, powierzchnia sprzedaży < 2000 m²;
- 8) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 9) usługi śródmiejskie – usługi nieuciążliwe związane w szczególności z turystyką, rekreacją i gastronomią, a także handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², małe punkty usługowe, biura, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, oświaty, bankowości i finansów itp. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 10) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą dojeżdżać i dojazdów do tych miejsc oraz miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, rozbiórce oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 12) wiata – budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 13) pierzeja – ściana zabudowy ulicy, złożona z szeregu elewacji frontowych budynków w formie zabudowy zwartej, w której kamienice czy inne obiekty stykają się ścianami, zajmując całą szerokość frontu działki budowlanej;
- 14) zielona ściana – kompozycja żywych roślin, które pną się pionowo, zwisają lub zasadzone są w wertykalnej powierzchni, tworząc pokrycie pionowej przegrody, np. ściany;
- 15) dach zielony – otwarta, porośnięta roślinnością powierzchnia na stropie obiektu budowlanego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług;
- 3) MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług;
- 4) U – teren usług śródmiejskich;
- 5) UT – teren usług turystyki;
- 6) UA – teren usług biurowych i administracji;
- 7) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 8) UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 9) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

- 12) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 13) KOP – teren parkingu;
- 14) Z – teren zieleni;
- 15) Z-KOP – teren zieleni i/lub parkingu;
- 16) KOG-KOP – teren garażu i/lub parkingu;
- 17) IE – teren elektroenergetyki.

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

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

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

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów, a także, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu, stoisk okazjonalnych i sezonowych (np. sprzedaż pamiątek czy lodów) oraz ogródków gastronomicznych. Przez stoiska rozumie się małe obiekty handlowe, niezwiązane trwale z gruntem, o wysokości do 3 m i powierzchni maksymalnie 10 m² każdy.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów.

4. W granicach planu ustanawia się obszar zabudowy śródmiejskiej.

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) ustalenia ogólne:

- a) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
- b) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
- c) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- d) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- e) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
- f) 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,
- g) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących dróg publicznych;

2) ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi kondygnacji parteru,

- b) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
- d) zakazuje się umieszczania reklam wielkoformatowych na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku,
- e) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic).

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości wyłącznie dla terenów, oznaczonych symbolami MN-U, UK, UZ, UT i U;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m;
- 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartały oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:

- 1) MW-U, MN-U, MN-MW-U do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) UZ do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) UT do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

6. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych przepisami prawa poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

7. W granicach terenu 16UK występują dwa pomniki przyrody – dęby szypułkowe, podlegające ochronie na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody, oznaczone graficznie na rysunku planu.

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

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL.WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

2. W obszarze objętym planem występują następujące obiekty architektury podlegające ochronie:

1) wpisane do rejestru zabytków:

- a) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 15 z 1935 r., wpis do rejestru z 1.10.1991 r. pod numerem A-3195 (karta GEZ nr 251),

- b) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 57 z lat 1915 – 1925 r., wpis do rejestru z 5.12.1996 r. pod numerem A-3937 (karta GEZ nr 274),

2) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- a) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 1 z około 1911 r. (karta GEZ nr 242),
- b) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 3 z XIX w. (karta GEZ nr 243),
- c) kamienica murowana przy ul. Wojska Polskiego 5 z lat 20-30. XX w. (karta GEZ nr 244),
- d) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-biurowy) przy ul. Wojska Polskiego 7 z początku XX w. (karta GEZ nr 245),
- e) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 9 z początku XX w. (karta GEZ nr 246),
- f) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-biurowy) przy ul. Wojska Polskiego 13 z 2. połowy XIX w. (karta GEZ nr 249),
- g) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 17 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 253),
- h) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno- usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 19 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 255),
- i) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 25 z XIX w. (karta GEZ nr 258),
- j) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 27 z XIX w. (karta GEZ nr 260),
- k) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 33 z początku XX w. (karta GEZ nr 264),
- l) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 35 z XIX w. (karta GEZ nr 266), ł) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 37 z początku XX w. (karta GEZ nr 267),
- m) budynek mieszkalny, murowany (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 51 z początku XX w. (karta GEZ nr 271),
- n) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 55 z 1935 r. (karta GEZ nr 273),
- o) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 61 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 275),
- p) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 63 z lat 1915 – 1925 r. (karta GEZ nr 276),
- r) kamienica murowana (ob. budynek usługowy i hotel) przy ul. Wojska Polskiego 65 z przełomu XIX i XX w. (karta GEZ nr 277),
- s) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Wojska Polskiego 69 z 1925 r. (karta GEZ nr 278),
- t) kamienica murowana (ob. budynek mieszkalno-usługowy) przy ul. Czarnej 1 z początku XX w. (karta GEZ nr 59).

3. W stosunku do obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) obowiązuje zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych, w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);

- 2) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji);
- 3) obowiązuje zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

4. W przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Nowo powstająca zabudowa wysokością i gabarytami nie może przewyższać i dominować nad zabudową historyczną, tj. obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku.

6. Obszar planu w części położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, określonych uchwałą nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 3097).

§ 7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej: 18KD (ulica Wojska Polskiego), 19KD (ulica K. Pułaskiego), 20KD (poszerzenie pasa drogowego ulicy Zamkowej, położonej poza granicami opracowania), 21KD (poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadjeziornej, położonej poza granicami opracowania), 22KD (ul. Cicha) i 23KD (ul. Kąpielowa);
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 24KR, 25KR i 26KR;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej 27KP;
- 4) tereny komunikacji pieszej: 28KPP i 29KPP;
- 5) teren parkingu: 30KOP, 33Z-KOP i 34KOG-KOP.

2. Ulice 18KD, 19KD, 20KD, 21KD, 22KD i 23KD lub ich części pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację dojazdów.

4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;

- 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;
- 3) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele minimum 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy/apartament;
- 4) dla lokali gastronomicznych minimum 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) dla terenów 15UA, 16UK i 17UZ należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego;
- 6) dla zabudowy, o której mowa w pkt 1-5 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek;

5. Parkingi, z wyłączeniem miejsc w budynkach, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4 pkt 6.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach: Wojska Polskiego, Cichej i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (w części położonych poza granicami opracowania planu);
- 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicach: Wojska Polskiego, Cichej i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (w części położonych poza granicami opracowania planu), realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków na zasadach określających warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości, stosując dostępne rozwiązania techniczne takie, jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszczenie wykorzystania systemu kanalizacji deszczowej, istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego i Cichej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (w części położonych poza granicami opracowania planu);
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci;
- 4) zalecenie wdrażania nowych rozwiązań technologicznych umożliwiających zastosowanie zgromadzonych wód opadowych i roztopowych w zasilaniu wewnętrznych instalacji sanitarnych w nowych lub modernizowanych budynkach;

- 5) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do najbliższego zbiornika wodnego, tj. rzeki Elk lub Jeziora Elckiego, w przypadku braku możliwości włączenia się do miejskiej infrastruktury odwadniającej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych istniejących w ulicach: Wojska Polskiego, Cichej i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (w części położonych poza granicami opracowania planu);
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, przy czym montaż paneli fotowoltaicznych dopuszczony jest wyłącznie na dachach płaskich, wolno stojących wiatlach oraz dachach obiektów garażowych i gospodarczych;
- 3) wykluczenie lokalizacji urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej w ulicach: Wojska Polskiego i Kąpielowej oraz K. Pułaskiego, Nadjeziornej i Zamkowej (w części położonych poza granicami opracowania planu);
- 2) rozbudowę sieci.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej istniejącej w ulicach Wojska Polskiego i Nadjeziornej (w części położonej poza granicami opracowania planu);
- 2) dopuszczenie ogrzewania gazowego z sieci po jej ewentualnej rozbudowie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, przy czym montaż kolektorów słonecznych dopuszczony jest wyłącznie na dachach płaskich, wolno stojących wiatlach oraz dachach obiektów garażowych i gospodarczych;
- 4) wykluczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) dopuszczenie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej;
- 4) projektowanie nowych linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów. Dla zabudowy tymczasowej obowiązują ustalenia § 4 ust. 2.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Na obszarze planu nie występują obszary wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6.

§ 13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

1. Teren 14UT stanowi teren rekreacyjno-wypoczynkowy, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

2. W granicach terenu 16UK przewiduje się organizację imprez masowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dróg, dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U (powierzchnie 0,3675 ha i 0,2045 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 25% do 88%;
- 2) intensywność zabudowy: od 1,00 do 5,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 12 m, maksymalna 20 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 18 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) nowo projektowane budynki nie mogą być wyższe niż bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 8) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej i drugiej kondygnacji od strony ul. Nadjeziornej i ul. K. Pułaskiego;
- 9) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 10) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 11) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną wielorodzinną;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) 1MN-U z ul. K. Pułaskiego (poza granicami opracowania planu),
 - b) 2MN-U z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-U (powierzchnia 0,1274 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 25% do 60%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,75 do 3,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 9 m, maksymalna 15 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 15 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 9) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U (powierzchnia 0,7466 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 25% do 80%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,50 do 5,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 6 m, maksymalna 20 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 16 m,

- c) liczba kondygnacji budynków: od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych,
- d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku;
- 8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek oraz zbliżenie budynków na odległość mniejszą niż 4 m od granicy działki przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 9) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej kondygnacji od strony ul. Wojska Polskiego oraz terenu oznaczonego symbolem 28KPP;
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego) lub z ul. K. Pułaskiego (poza granicami opracowania planu) lub z drogi wewnętrznej 25KR;
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U (powierzchnia 0,1072 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 25% do 80%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,50 do 5,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 12 m, maksymalna 20 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 16 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 50°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;

- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek oraz zbliżenie budynków na odległość mniejszą niż 4 m od granicy działki przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 9) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej kondygnacji od strony ulic;
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogową: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego) lub z ul. K. Pułaskiego (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MW-U i 7MW-U (powierzchnie 0,6045 ha i 0,5727 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 85%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,9 do 5,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 9 m, maksymalna 17 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 80°, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku;
- 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej;
- 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej;
- 10) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej na pierwszej kondygnacji w lokalach położonych od strony ul. Wojska Polskiego;

- 11) zabudowę garażową istniejącą w granicach terenu 7MW-U adaptuje się bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
- 12) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego należy kształtować w formie pierzei. Dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

- a) 6MW-U z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego),
- b) 7MW-U: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego), drogi publicznej 22KD (ul. Cichej) lub drogi wewnętrznej 26KR;

2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW-U i 10MW-U (powierzchnie 0,13 ha i 0,4423 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 80%;

2) intensywność zabudowy: od 1,2 do 4,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków: minimalna 12 m, maksymalna 19,5 m,
- b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,
- c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
- d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- a) materiały dachówka,
- b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
- c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;

7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Elku;

8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);

9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej;

10) w granicach terenu 10MW-U wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej kondygnacji od strony ul. Wojska Polskiego;

- 11) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego w granicach terenu 10 MW-U należy kształtować w formie pierzei. Dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa:

- a) 8MW-U z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania planu),
- b) 10MW-U: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego), ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania planu) lub drogi publicznej 23KD (ul. Kąpielowej);

2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MW-U (powierzchnia 0,0660 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 88%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,6 do 4,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 6 m, maksymalna 17 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Elku;
- 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej;
- 10) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej kondygnacji od strony ul. Nadjeziornej;

- 11) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania planu);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW-U (powierzchnia 0,4079 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 80%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,3 do 4,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 3 m, maksymalna 19 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku;
- 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej;
- 10) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej kondygnacji od strony ul. Wojska Polskiego;
- 11) istniejące budynki garażowe i gospodarcze mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego należy kształtować w formie pierzei; dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego), ul. Nadjeziornej (poza granicami opracowania planu) lub drogi publicznej 23KD (ul. Kąpielowej);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN-MW-U (powierzchnia 0,1676 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 85%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,6 do 4,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 6 m, maksymalna 19 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 17 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu). Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w przypadku budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku;
- 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług śródmiejskich, przy czym lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych ewentualnej części mieszkalnej;
- 9) w przypadku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dopuszcza się wyodrębnienie maksymalnie 10 lokali mieszkalnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej;
- 11) wyklucza się lokalizację funkcji mieszkalnej na pierwszej kondygnacji w lokalach położonych od strony ul. Wojska Polskiego;
- 12) nową zabudowę wzdłuż ulicy Wojska Polskiego należy kształtować w formie pierzei; dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 13) w bryle budynku nr 33B przy ul. Wojska Polskiego znajduje się przejazd bramowy, który stanowi zjazd z drogi publicznej ul. Wojska Polskiego, łączący tę ulicę z drogą wewnętrzną 26KR, i nie może podlegać zabudowie;
- 14) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego) lub drogi wewnętrznej 26KR;
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U (powierzchnia 0,4241 ha): teren usług śródmiejskich.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 30% do 80%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,9 do 4,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 9 m, maksymalna 15 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 15 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;
- 7) dopuszcza się przeznaczenie budynków lub ich części na lokale zamieszkania zbiorowego;
- 8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 9) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 10) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki);
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z dróg publicznych 18KD (ul. Wojska Polskiego) lub 19KD (ul. K. Pułaskiego);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UT (powierzchnia 0,1941 ha): teren usług turystyki.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 60%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,8 do 3,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 12 m, maksymalna 18 m,

- b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 16 m,
- c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
- d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) w przypadku dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się także realizację usług nieuciążliwych takich jak gastronomia i rekreacja. Dopuszcza się również lokalizację ogródków gastronomicznych w postaci stolików i parasoli wraz z barierkami zabezpieczającymi (np. przepierzenia, donice, płotki).

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej ul. K. Pułaskiego (poza granicami opracowania planu),
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15UA (powierzchnia 0,0850 ha): teren usług biurowych i administracji.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 60%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,8 do 3,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 12 m, maksymalna 18 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 16 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego;
- 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 8) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);

- 9) w granicach terenu dopuszcza się realizację budynków użyteczności publicznej wraz z zabudową towarzyszącą, taką jak np. garaże czy wiaty;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego),
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16UK (powierzchnia 0,9050 ha): teren usług kultury i rozrywki.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 50%;
 - 2) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 3 m, maksymalna 15 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 16 m, z zastrzeżeniem litery e,
 - c) liczba kondygnacji budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość takiego obiektu mierzona od jego podstawy do najwyższego punktu nie może przekraczać 3 m;
 - 5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°;
 - 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
 - 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 8) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
 - 9) w granicach terenu dopuszcza się realizację budynków użyteczności publicznej wraz z zabudową towarzyszącą, taką jak np. budynki techniczne, obiekty gastronomiczne, garaże, amfiteatr, sceny, zadaszenia, wiaty, tarasy widokowe, obiekty rekreacyjne czy toalety publiczne;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z dróg publicznych 18KD (ul. Wojska Polskiego), 20KD (ul. Zamkowej, częściowo poza granicami opracowania planu) lub 21KD (ul. Najeziornej, częściowo poza granicami opracowania planu);
 - 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.
5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17UZ (powierzchnia 0,2311 ha): teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 20% do 50%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,2 do 2,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna 3 m, maksymalna 17 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 16 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały dachówka,
 - b) kolorystyka odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w granicach terenu dopuszcza się realizację budynków użyteczności publicznej wraz z zabudową towarzyszącą taką, jak np. garaże, wiaty, obiekty sportowe i rekreacyjne;
- 8) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały takie, jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);
- 9) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 22KD (ul. Cicha);
- 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18KD – ul. Wojska Polskiego, 19KD – ul. K. Pułaskiego, 22KD – ul. Cicha i 23KD – ul. Kąpielowa (powierzchnie odpowiednio 3,5486 ha, 0,1569 ha, 0,0600 ha i 0,0258 ha): komunikacja drogowa publiczna.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 3,5 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren 18KD – minimum 14 metrów;

- 2) teren 19KD – minimum 7 metrów;
- 3) teren 22KD – minimum 5 metrów;
- 4) teren 23KD – minimum 4 metry.

5. W przypadku pasów drogowych, znajdujących się częściowo poza planem, podane szerokości jezdni i szerokości w liniach rozgraniczających dotyczą całych pasów.

6. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) zalecenie izolacji ciągów komunikacyjnych pasami zieleni;
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20KD – poszerzenie pasa drogowego ulicy Zamkowej, położonej poza granicami opracowania, 21KD – poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadjeziornej, położonej poza granicami opracowania (powierzchnie odpowiednio 0,0293 ha i 0,0118 ha): komunikacja drogowa publiczna.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok postojowych i wiat przystankowych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren 20KD – maksymalnie 3 metry;
- 2) teren 21KD – maksymalnie 3 metry.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) zalecenie izolacji ciągów komunikacyjnych pasami zieleni;
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 31. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 24KR, 25KR i 26KR (powierzchnie odpowiednio 0,0593 ha, 0,0414 ha i 0,2460 ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 4 m;
- 2) miejsc parkingowych;
- 3) chodników.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, minimum 5 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

5. Teren 26KR stanowi drogę łączącą ulice Wojska Polskiego i Cichą, przy czym zjazd z ulicy Wojska Polskiego urządzony jest w formie przejazdu bramowego.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

§ 32. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27KP (powierzchnia 0,0435 ha): teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu zezwala się na lokalizowanie ciągów pieszo-jezdnych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

5. Wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m.

§ 33. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 28KPP i 29KPP (ul. Czarna) (powierzchnia 0,1024 ha i 0,0287 ha): teren komunikacji pieszej.

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

- 1) ciągów pieszych;
- 2) schodów terenowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

5. Wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m.

§ 34. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30KOP (powierzchnia 0,0811 ha): teren parkingu.

2. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 11 m;

- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
- 4) stosowanie materiałów trwałych, odpornych na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa) na powierzchnie utwardzone takie, jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe,

4. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

5. Dostępność drogowa z drogi publicznej 18KD (ul. Wojska Polskiego) poprzez zjazd urządzonej w formie przejazdu bramowego.

6. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się.

§ 35. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 31Z i 32Z (powierzchnie odpowiednio 0,5309 ha i 0,3274 ha): zieleni.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) parkingów rowerowych;
- 5) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 6) obiektów sportowo-rekreacyjnych takich, jak np. place zabaw;
- 7) tarasów widokowych;
- 8) schodów terenowych;
- 9) ogródków gastronomicznych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
- 4) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§ 36. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33Z-KOP (powierzchnia 0,1167 ha): zieleni i/lub parkingi.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie:

- 1) parkingów w zieleni;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;

- 4) obiektów małej architektury;
- 5) parkingów rowerowych;
- 6) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 7) obiektów sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw;
- 8) tarasów widokowych;
- 9) schodów terenowych;
- 10) ogródków gastronomicznych.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 10 m;
- 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem służących bezpieczeństwu publicznemu, przy czym od wysokości 0,5 m należy stosować wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
- 4) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 5) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji zieleni 80%, a w przypadku realizacji parkingów 15%.

§ 37. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia 0,0462 ha): teren garażu i/lub parkingu.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 10% do 96%;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: minimalna dowolna, maksymalna:
 - 4 m, lecz nie wyżej niż poziom stropu nad pierwszą kondygnacją budynku od strony południowo-zachodniej, na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem czarnym,
 - 9 m, lecz nie wyżej niż najwyższy poziom terenu na działce przyległej od strony wschodniej, na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem niebieskim,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 9 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków:
 - maksymalnie 2 kondygnacje na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem niebieskim,
 - jedna kondygnacja na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku kolorem czarnym;

- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych: dowolne, w tym dachy zielone;
- 7) zaleca się osłonięcie elewacji garażu w formie zielonej ściany;
- 8) na stropie drugiej kondygnacji dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych oraz realizację szybu windowego (pomieszczenia technicznego) o maksymalnej wysokości 4 m;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji – dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 25KR.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 38. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 35IE i 36IE (powierzchnie odpowiednio 0,0032 ha i 0,0051 ha): teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę;
- 2) maksymalna wysokość budynków i obiektów niebędących budynkami 5 m.

§ 39. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MN-U, MW-U, MN-MW-U, U, UT	30
UK, UZ, UA	0,1
KD, KR	0,1
KP, KPP	0,1
KOP, Z-KOP	0,1
KOG-KOP	30
Z	0,1
IE	0,1

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX.191.2026
Rady Miasta Ełku
z dnia 25 lutego 2026 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Promenada”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

1) w okresie od 6 listopada 2023 roku do 8 grudnia 2023 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 22 grudnia 2023 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	14.11.2023 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	1.1.	Prośba o likwidację miejsc parkingowych TAXI przy ul. Kazimierza Pułaskiego.	-	-		X		X	Pas drogowy przy ul. Kazimierza Pułaskiego znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem. Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Jezioro Elkie”.
2.	14.11.2023 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1363/8)	2.1.	Wniesiono o wytyczenie nowych miejsc parkingowych, oraz zmianę istniejących równoległych na prostopadłe, przy ul. Pułaskiego.	20KD	§29. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19KD - ul. Wojska Polskiego, 20KD - ul. K. Pułaskiego i 21KD - poszerzenie pasa drogowego ulicy Zamkowej, położonej poza granicami opracowania, 22KD - poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadjeziornej, położonej poza granicami opracowania, 23KD - ul. Cicha i 24KD - ul. Kąpielowa (powierzchnie odpowiednio ... ha, ... ha i ... ha): komunikacja drogowa publiczna. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenu funkcjonalnego zezwala się na lokalizowanie: 1) jezdni o szerokości min. 3,5 m, 2) chodników, 3) ścieżek rowerowych, 4) miejsc parkingowych,		X		X	Pas drogowy przy ul. Kazimierza Pułaskiego znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem. Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Jezioro Elkie”.

						5) zatok postojowych i wiat przystankowych, (...) 4. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: - teren 19KD - minimum 14 metrów, - teren 20KD – minimum 7 metrów, - teren 21KD – od 0 do 3 metrów, - teren 22KD - od 1 do 3 metrów, - teren 23KD – minimum 5 metrów, - teren 24KD – minimum 4 metry.					
3.	14.11.2023 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Radny Miasta Elku	3.1.	Propozycja zamknięcia, dla ruchu kołowego, ul. Pułaskiego, w weekendy, w sezonie letnim.	-	-		X		X	Zmiany w organizacji ruchu drogowego nie są regulowane w planie miejscowym.
			3.2.	Propozycja zmiany przeznaczenia części zieleni, znajdującej się w kwartale 32Z, przy ulicy Pułaskiego, na parking. Zgłaszający uwagę argumentuje zasadność przyjęcia takiego rozwiązania, poprzez obsługę terenu usługowego oznaczonego symbolem 13U oraz odciążenie natężenia ruchu przy ul. Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.	
4.	14.11.2023 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działek przy ul. Nadjeziornej (dz. nr 413/49, 413/50)	4.1.	Wniesiono uwagę dotyczącą braku odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w powstającej, nowej zabudowie.	Cały plan	§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych: minimum 1 miejsce postojowe na jeden	X				Zabudowa projektowana będzie musiała mieć zapewnioną obsługę parkingową zgodnie z §9 ust. 4. Należy doprecyzować, że zapis ten dotyczył będzie również inwestycji polegających na zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie oraz nadbudowie istniejących obiektów.

					lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe; 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe; 3) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele - minimum 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy/apartament, 4) dla lokali gastronomicznych - minimum 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych, 5) dla terenów 16UA, 17UK i 18UZ należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego; 6) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1 – 5 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek; 7) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 5.					
		4.2.	Wniesiono o zmianę ilości kondygnacji celem ograniczenia wysokości budynków w kwartale 2MN-U.	2MN-U	§15. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: 4) wysokość zabudowy: a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m, b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 18 m; c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,	X			X	Celem zachowania ładu przestrzennego, doprecyzowano, że nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe, niż istniejące, bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej, pierzejowej. Ilość kondygnacji wskazana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z ilością kondygnacji w istniejącej zabudowie.

5.	14.11.2023 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/23, 1396/1)	5.1.	Wniesiono uwagę dotyczącą braku odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na obszarze objętym procedurą planistyczną.	Cały plan	§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych: minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe; 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe; 3) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele - minimum 1 miejsce postojowe na pokój hotelowy/apartament, 4) dla lokali gastronomicznych - minimum 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych, 5) dla terenów 16UA, 17UK i 18UZ należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego; 6) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 1 – 5 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek; 7) parkingi, z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt. 5	X			Zabudowa projektowana będzie musiała mieć zapewnioną obsługę parkingową zgodnie z §9 ust. 4. Należy doprecyzować, że zapis ten dotyczył będzie również inwestycji polegających na zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie oraz nadbudowie istniejących obiektów.
----	--	---	------	---	-----------	--	---	--	--	--

6.	21.11.2023 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego (dz. nr 347/56, 347/55, 347/36, 347/33, 347/34, 347/54, 183/9, 347/48, 347/34, 347/8 – użytkowanie wieczyste)	6.1.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 15UT na MW-U. Uzasadnienie: Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku (SUiKZP), działki, do których składający uwagę ma tytuł prawny, zlokalizowane są w strefie A, na której główna funkcja to zabudowa mieszkaniowa z usługami, a zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa i turystyczna, jest jedynie dopuszczona. Budynek, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 65, na działce nr 347/56, zgodnie z pozwoleniem na budowę, może być użytkowany jako miszkaniowo-usługowo-hotelowy. Budynek, znajdujący się na działce nr 347/55, wybudowany został na podstawie tego samego pozwolenia na budowę. Działki nr 347/33, 347/34, 347/53, 347/54, 183/9, 347/48, zakupiono od Gminy Miasto Elk, z przeznaczeniem do zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zaplanowano tam budowę budynku mieszkalno-usługowego.	15UT	§25. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15UT (powierzchnia ... ha): teren usług turystyki.	X	X	Zapis w SUiKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje kwartał 15UT: „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”.
			6.2.	Złożono uwagę dotyczącą wpisania budynku zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 65, powstałego w latach 1999-2005, do gminnej ewidencji zabytków.		§25. (...) 2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.	X	X	Wprowadzono zmiany, zgodnie z obowiązującym pozwoleniem na budowę, włączając część terenu 15UT do terenu MW-U. Na pozostałym obszarze UT dopuszczono usługi gastronomiczne. W ww. pozwoleniu, część mieszkalna została zlokalizowana jedynie w budynku głównym, znajdującym się przy ul. Wojska Polskiego 65, na kondygnacjach powyżej parteru.
7.	24.11.2023 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	7.1.	Wniesiono o zmianę zapisów zawartych w §17, dotyczących: - ilości kondygnacji – prośba o zmianę: od 2 do 6. Wnioskodawca uargumentował zasadność przyjęcia ww. zapisów, podając, że na działce nr 347/35 istnieje budynek, który posiada 6 kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem, które planuje się zaadaptować), a wysokość budynku do kalenicy to 23,6 m.	5MW-U	§17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 4) wysokość zabudowy: a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m, b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m; c) liczba kondygnacji budynków: od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.	X		
			7.2.	Wniesiono o zmianę zapisów zawartych w §17, dotyczących: - maksymalnej wysokości budynku – prośba o zmianę na 24 m.			X	X	Podane wysokości budynków dotyczą zabudowy nowej, projektowanej.
			7.3.	Wniesiono o ujęcie w planie zapisu, który określi, że zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu nie będzie niosła za sobą konieczności zapewnienia miejsc parkingowych.			X	X	Zabudowa projektowana będzie musiała mieć zapewnioną obsługę parkingową zgodnie z §9 ust. 4. Należy doprecyzować, że zapis ten dotyczył będzie również inwestycji polegających na zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie oraz nadbudowie istniejących obiektów.
8.	05.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Nadjeziorniej (dz. nr 413/49, 413/50)	8.1.	Wniesiono o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynków, w granicach kwartału 2MN-U, do 15 m. Zdaniem składającego uwagę, związku z tym, że pozostałe budynki nie przekraczają 15 m, dopuszczenie wznoszenia obiektów do wysokości 20 m, zaburzy koncepcję architektoniczną tego kwartału.	2MN-U	§15. 1.Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: 4) wysokość zabudowy: a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m, b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna,	X	X	Celem zachowania ładu przestrzennego, doprecyzowano, że nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe, niż istniejące, bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej, pierzejowej.

						maksymalna: 18 m; c) liczba kondygnacji budynków: od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,					
9.	07.12.2023 r. (wniosek)	Właściciele działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/23, 1396/1)	9.1.	Prośba dotycząca zmiany przeznaczenia nieruchomości, do których składający uwagę ma tytuł prawny, z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną.	1MN-U	§15. 1.Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa.		X		X	Istniejąca zabudowa sąsiednia jest jednorodzinna. Nie odnotowano pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kwartale 1MN-U. W przypadku zmiany przeznaczenia kwartału pod zabudowę wielorodzinną, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Uwarunkowania terenowe znacznie utrudniają ich realizację. Większość działek na terenie objętym procedurą planistyczną, została wydzielona po obrysach budynków zlokalizowanych w zabudowie zwartej, pierzejowej. Ponadto w tekście planu należy określić obowiązek lokalizowania usług na 1 i 2 kondygnacji nadziemnej budynków.
			9.2.	Prośba o włączenie działek nr 347/23, 1396/1 do terenów zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.	Dz. nr: 347/23, 1396/1	-	X				
			9.3.	Wniesiono prośbę o zmianę zapisów: - poprzez dodanie zapisu: „modyfikacja lub rozbudowa istniejącego obiektu w ramach obowiązujących zasad nie niesie konieczności zapewnienia miejsc parkingowych”.	1MN-U	§15. 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: (...) 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.		X		X	Zabudowa projektowana będzie musiała mieć zapewnioną obsługę parkingową zgodnie z §9 ust. 4. Należy doprecyzować, że zapis ten dotyczył będzie również inwestycji polegających na zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie oraz nadbudowie istniejących obiektów.
			9.4.	Wniesiono o zmianę zapisów, dotyczących: - maksymalnej wysokości budynku – prośba o zmianę na 24 m.	1MN-U	§15. 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 4) wysokość zabudowy: a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,		X		X	Celem zachowania ładu przestrzennego, doprecyzowano, że nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe, niż istniejące, bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej, pierzejowej.
10.	07.12.2023 r. (wniosek)	Właściciele działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/22, 1363/15)	10.1.	Prośba dotycząca zmiany przeznaczenia nieruchomości, do których składający uwagę ma tytuł prawny, z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną.	1MN-U	§15. 1.Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U i 2MN-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługowa.		X		X	Istniejąca zabudowa sąsiednia jest jednorodzinna. Nie odnotowano pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kwartale 1MN-U. W przypadku zmiany przeznaczenia kwartału pod zabudowę wielorodzinną, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Uwarunkowania terenowe znacznie utrudniają ich realizację. Większość działek na terenie objętym procedurą planistyczną, została wydzielona po obrysach budynków zlokalizowanych w zabudowie zwartej, pierzejowej. Ponadto w tekście planu należy określić obowiązek lokalizowania usług na 1 i 2 kondygnacji nadziemnej budynków.
			10.2.	Prośba o włączenie działek nr 347/22, 1363/15 do terenów zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.	Dz. nr: 347/22, 1363/15	-	X				

			10.3.	Wniesiono prośbę o zmianę zapisów: - poprzez dodanie zapisu: „modyfikacja lub rozbudowa istniejącego obiektu w ramach obowiązujących zasad nie niesie konieczności zapewnienia miejsc parkingowych”.	1MN-U	§15. 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: (...) 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5.		X		X	Zabudowa projektowana będzie musiała mieć zapewnioną obsługę parkingową zgodnie z §9 ust. 4. Należy doprecyzować, że zapis ten dotyczył będzie również inwestycji polegających na zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie oraz nadbudowie istniejących obiektów.
			10.4.	Wniesiono o zmianę zapisów, dotyczących: - maksymalnej wysokości budynku – prośba o zmianę na 24 m.	1MN-U	§15. 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 4) wysokość zabudowy: a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,		X		X	Celem zachowania ładu przestrzennego, doprecyzowano, że nowo projektowane budynki nie powinny być wyższe, niż istniejące, bezpośrednio sąsiadujące budynki w zabudowie zwartej, pierzejowej
11.	19.12.2023 r. (wniosek)	Wspólnota Mieszkaniowa Pułaskiego 5 w Elku, ul. Pułaskiego 5 lok. 19, 19-300 Elk	11.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.	
12.	19.12.2023 r. (wniosek)	CHEMAGRO Sp. z o.o. ul. Pułaskiego 5 lok. 19, 19-300 Elk	12.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.	

						- ogródków gastronomicznych.					
13.	19.12.2023 r. (wniosek)	SKŁAD ROLNY Sp. z o.o. ul. Pułaskiego 5 lok. 19, 19-300 Elk	13.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.	
14.	19.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/23, 1396/1)	14.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleni. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.	

15.	19.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	15.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleń. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo- rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo- rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.
16.	19.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Wojska Polskiego (dz. nr 341/7)	16.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleń. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo- rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo- rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.

17.	19.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, 343/10, 343/11)	17.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleń. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.
18.	20.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1363/8)	18.1.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	32Z	§34. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32Z i 33Z (powierzchnie odpowiednio ... ha i ... ha): zieleń. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: - zieleni urządzonej, - ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych, - obiektów małej architektury, - parkingów rowerowych, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, - tarasów widokowych, - schodów terenowych, - ogródków gastronomicznych.	X			Propozycja zlokalizowania parkingu: - w południowej części terenu 32Z i przekwalifikowania go na kwartał ZP-KOP oraz usunięcia kwartału 13U, lub - na innym terenie położonym w sąsiedztwie promenady.
19.	22.12.2023 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, 343/10, 343/11)	19.1.	Wniesiono o wprowadzenie precyzyjnej definicji wysokości zabudowy. Uzasadnienie wnioskodawcy: istnieją rozbieżne definicje w przepisach odrębnych. Poproszono o doprecyzowanie definicji zgodnie z § 6 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.). Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 30 definiuje wysokość zabudowy w sposób odmienny.	-	§2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie: 1) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od		X	X	Doprecyzowano zapis dot. wysokości zabudowy. Zapis „zgodnie z przepisami odrębnymi” zastąpiono zapisem „zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

				warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 6.		wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu.					
			19.7.	Wniesiono o doprecyzowanie pojęć: kondygnacji podziemnej budynku i kondygnacji nadziemnej budynku. Uzasadnienie: Zdaniem składającego uwagę, dopuszczając 5 kondygnacji nadziemnych (§ 17 ust. 3 pkt 4) lit c) tekstu planu), nie uwzględniono sytuacji, w której realizowany budynek znajduje się na skarpie. W sytuacji, gdy jest też wejście do kondygnacji podziemnej takiego budynku (wjazd do hali garażowej), wymagany jest, aby w tekście planu powołać się na treść przepisów § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), likwidując zapis „przepisy odrębne”.	-	§2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie: 1) wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu.		X		X	Sposób obliczania wysokości budynków regulowany jest przepisami odrębnymi (tj. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).
			19.8	Wniesiono o modyfikację treści §17 ust. 3 pkt 1), poprzez doprecyzowanie, że wskaźnik powierzchni zabudowy – od 25% do 80%, dotyczy powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej.	-	§17. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – od 25% do 80%.		X		X	Udział powierzchni zabudowy regulują zapisy zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			19.9.	Wniesiono o doprecyzowanie §17 ust. 3 pkt 2), poprzez dodanie zapisu „nadziemnej intensywności zabudowy”. Uzasadnienie: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 2, oprócz „intensywności zabudowy”, w pkt 32), definiuje również „nadziemną intensywność zabudowy”. Ze względu na rodzaj terenu promenady (występowanie skarp), plan miejscowy powinien określać ww. definicję. Zdaniem wnioskodawcy, kondygnacje podziemne, nie powinny być uwzględniane w sumie powierzchni kondygnacji budynków.	-	§17. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,50 do 5,0.		X		X	Projekt planu jest procedowany na podstawie ustawy obowiązującej przed wprowadzeniem ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Nie ma obowiązku określania nadziemnej intensywności zabudowy.
			19.10.	Wniesiono o modyfikację §17 ust. 3 pkt 8) tekstu planu, poprzez dopuszczenie możliwości realizacji budynku również w dalszych odległościach – pomiędzy 0, a 4 m od granicy działki (zgodnie z zapisami w cyt. rozporządzeniu). Wnioskodawca wskazuje na to, że nie zawsze kształt działki jest regularny. Jego zdaniem, inwestor, powinien mieć dowolność przy ustalaniu odległości budynków, mianowicie, między 4 m, a po granicy działki.	-	§17. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy.	X				Doprecyzowano, że dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy działki, a także budowę po granicy.

2) w okresie od 22 kwietnia 2024 roku do 27 maja 2024 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 11 czerwca 2024 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	08.05.2024 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działek przy ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego (dz. nr 347/56, 347/55, 347/36, 347/33, 347/34, 347/54, 183/9, 347/48, 347/34, 347/8 – użytkowanie wieczyste)	1.1.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia niezabudowanych części terenu oznaczonego symbolem 14UT na przeznaczenie zgodne z kwartałami sąsiednimi, w szczególności kwartałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usług.	14UT	§ 24. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UT (powierzchnia ... ha): teren usług turystyki.		X		X	Nie zmieniono przeznaczenia niezabudowanych części terenu oznaczonego symbolem 14UT. Zgodnie ze SUIKZP miasta Elku, przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami strefy A2, w której należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie promenady, obszar ten jest bardzo atrakcyjny turystycznie, dlatego powinna być tam rozwijana funkcja usługowa z nastawieniem na usługi turystyczne.
			1.2.	W nowo wydzielonych kwartałach zabudowy mieszkaniowej, powstałych na terenie dotychczas oznaczonym symbolem 14UT, zaproponowano parking na 1 kondygnacji, usługi na 2 kondygnacji i mieszkania na pozostałych kondygnacjach.				X		X	Nie zmieniono przeznaczenia niezabudowanych części terenu oznaczonego symbolem 14UT. Zgodnie ze SUIKZP miasta Elku, przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami strefy A2, w której należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie promenady, obszar ten jest bardzo atrakcyjny turystycznie, dlatego powinna być tam rozwijana funkcja usługowa z nastawieniem na usługi turystyczne.
2.	13.05.2024 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego (dz. nr 347/56, 347/55, 347/36, 347/33, 347/34, 347/54, 183/9, 347/48, 347/34, 347/8 – użytkowanie wieczyste)	2.1.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 14UT na MW-U (podtrzymano protest z dnia 19.02.2024 r.). Uzasadnienie: W całym planie „Elk – Promenada” żadna inna działka nie jest zakwalifikowana jako teren usług turystycznych, w szczególności dotyczy to działek w najbliższym sąsiedztwie, oznaczonych jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług, pomimo całkowitego braku parkingów na terenach prywatnych.	14UT	„§ 24. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UT (powierzchnia ... ha): teren usług turystyki”.		X		X	Nie zmieniono przeznaczenia niezabudowanych części terenu oznaczonego symbolem 14UT. Zgodnie ze SUIKZP miasta Elku, przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami strefy A2, w której należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie promenady, obszar ten jest bardzo atrakcyjny turystycznie, dlatego powinna być tam rozwijana funkcja usługowa z nastawieniem na usługi turystyczne.
			2.2.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 14UT na MW-U (w obszarze dz. nr: 347/33, 347/34, 347/53, 347/54, 183/9, 347/48). Uzasadnienie: a) działki nr 347/48, 347/33 i 347/34 zostały zakupione w 1995-1997 roku z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami skoncentrowanymi, zgodnie z obowiązującym wówczas planem miejscowym „Elk – Skarpa”, uchwalonym dnia 25.05.1994 roku, b) działki nr 347/53, 347/54, 183/9, zakupiono od Gminy Miasta Elku, również z przeznaczeniem do zabudowy mieszkaniowo-usługowej i razem z dz. wymienionymi w pkt. a, zaplanowano tam budowę budynku mieszkalno-usługowego.				X		X	Nie zmieniono przeznaczenia niezabudowanych części terenu oznaczonego symbolem 14UT. Zgodnie ze SUIKZP miasta Elku, przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami strefy A2, w której należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie promenady, obszar ten jest bardzo atrakcyjny turystycznie, dlatego powinna być tam rozwijana funkcja usługowa z nastawieniem na usługi turystyczne. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 31 grudnia 2003 roku utraciły ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.).

3.	10.06.2024 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, 343/10, 343/11)	3.1.	Wniesiono o doprecyzowanie pojęcia kondygnacji podziemnej budynku. Uzasadnienie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) w §3 pkt 17, stanowi, że przez kondygnację podziemną należy rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację. Z uwagi na to, składający uwagę wnosi o doprecyzowanie, że kondygnacja piwnicy oraz sutereny (w części zagłębionej w ziemi) są kondygnacjami podziemnymi w rozumieniu ww. definicji i w obu tych kondygnacjach dopuszcza się wykonanie hal garażowych.	4MW-U, dz. nr 1412	„§17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej”.	X	X	Nie można modyfikować aktów wyższego rzędu przepisami prawa miejscowego.
			3.2.	Wniesiono o doprecyzowanie ilości kondygnacji podziemnych. Uzasadnienie jak wyżej.		„§17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 4) wysokość zabudowy: (...) d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków (...) 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej”.	X		Dopuszczono kondygnację podziemną, nie wskazując ich dopuszczalnej ilości (wprowadzono zapis w liczbie mnogiej).
			3.3.	Wniesiono o dopuszczenie możliwości wykonania hal garażowych na 2 kondygnacjach nadziemnych, z uwagi na rodzaj terenu promenady (występowanie skarp).		„§17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej”.	X	X	Wzdłuż promenady występuje zabudowa pierzejowa z lokalami usługowymi przeważnie w parterach budynków, od strony frontowej. Ze względów estetycznych, aby zachować jednolity ciąg widokowy (ład przestrzenny) projekt planu dopuszcza lokalizację garaży jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej.
			3.4.	Wniesiono o dopuszczenie budowy otwartych garaży wielopoziomowych.		„§17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej”.	X	X	Na promenadzie dominuje zabudowa pierzejowa. Ze względów estetycznych, aby zachować jednolity ciąg widokowy (ład przestrzenny) nie dopuszczono budowy otwartych garaży wielopoziomowych.

3) w okresie od 2 września 2024 roku do 4 października 2024 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 18 października 2024 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	24.09.2024 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	1.1. Wniesiono o zmianę zapisów dotyczących obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy zmianie sposobu użytkowania budynków. Składający uwagę argumentują zasadność zmiany ww. zapisów tym, że budynek wybudowany na dz. nr 347/35 istnieje już kilkanaście lat i obecnie nie ma możliwości, aby zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki, przy planowanej zmianie sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkalną wielorodzinną lub usługi zakwaterowania. Co więcej, składający uwagę oświadczają, że przed laty wykonali miejsca parkingowe w pobliżu swojej inwestycji, na terenie należącym do miasta, jednak część z nich została zlikwidowana, a reszta stała się ogólnodostępna ze względu na wykonanie tam promenady. Ponadto składający uwagę są zdania, że nabywcom nowych lokali mieszkalnych nie będzie przeszkadzał fakt, że mieszkania te nie będą miały zapewnionych miejsc parkingowych.	-	„§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów (...) 5. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny”.		X		X	Zgodnie z pomiarami, zawartymi w SUIKZP, obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższą zajętością miejsc postojowych. Zatem wskazany jest wymóg ich zapewnienia podczas zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących. W przypadku zakupu mieszkania bez miejsca parkingowego, nowy nabywca będzie parkował na terenie promenady, co jeszcze bardziej zwiększy problem związany z brakiem miejsc parkingowych na przedmiotowym terenie. Co więcej, promenada jest miejscem turystycznym, zgodnie z zapisami SUIKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje dz. nr 347/35 „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Miasto nie może dopuścić do sytuacji, w której mieszkańcy nowych lokali będą zajmowali ogólnodostępne miejsca parkingowe, ponieważ to utrudni funkcjonowanie lokali usługowych.
2.	03.10.2024 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	2.1. Wniesiono o zmianę zapisów dotyczących budowy nowych miejsc postojowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na mieszkalno-usługowy. Składający uwagę uzasadnia, że do pozwolenia na budowę budynku zlokalizowanego na dz. nr 347/35, wnoszonego w latach 2004-2006, nie były wymagane miejsca parkingowe, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Celem poprawy funkcjonowania obiektu właściciel budynku wykonał na własny koszt 10 stanowisk postojowych w pasie drogowym (ul. Kazimierza Pułaskiego), zgodnie z pismem UM Elku z dnia 11.12.2006 r. oraz projektem budowlanym, zgłoszonym dnia 25.04.2007 r. – w tym 3 miejsca z przeznaczeniem dla personelu i klientów lokalu. Ponadto dla przedmiotowej inwestycji były wydawane zróżnicowane decyzje o warunkach zabudowy, w których nie określano miejsc postojowych lub były to minimalne ilości. Składający uwagę podkreśla, że nie dysponuje terenem, na którym mógłby wykonać miejsca parkingowe zgodnie z nowymi przepisami, w związku z czym, zapisy planu ograniczają jego prawa odnośnie możliwości dysponowania przedmiotową nieruchomością.	5MW-U	„§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów (...) 5. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny”. §17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: (...) 2) minimalne wymagania parkingowe - zgodnie z §9, ust 4 i 5”.		X		X	Zgodnie z pomiarami, zawartymi w SUIKZP, obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższą zajętością miejsc postojowych. Zatem wskazany jest wymóg ich zapewnienia podczas zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących. W przypadku zakupu mieszkania bez miejsca parkingowego, nowy nabywca będzie parkował na terenie promenady, co jeszcze bardziej zwiększy problem związany z brakiem miejsc parkingowych na przedmiotowym terenie. Co więcej, promenada jest miejscem turystycznym, zgodnie z zapisami SUIKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje kwartał 5MW-U „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Miasto nie może dopuścić do sytuacji, w której mieszkańcy nowych lokali będą zajmowali ogólnodostępne miejsca parkingowe, ponieważ to utrudni funkcjonowanie lokali usługowych. Ponadto wykonane 3 miejsca parkingowe nie są wystarczające do obsługi budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posiadającego 6 kondygnacji nadziemnych.

3.	21.10.2024 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (właściciel dz. nr 1412, współwłaściciel dz. nr: 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14)	3.1.	Wniesiono o przyjęcie załącznika graficznego, w części obszaru 4MW-U, odpowiadającego rysunkowi z poprzedniego projektu, ponieważ zostaną wtedy zachowane interesy mieszkańców, ekonomiczny interes spółki oraz zgodność planu w części opisowej i graficznej. Składający uwagę podnosi, że linia zabudowy przebiegająca na dz. nr 1412, objętej ustaleniami kwartału 4MW-U, nie znajduje odzwierciedlenia w tekście planu. Obecna treść nie zawiera uzasadnienia wrysowania przedmiotowej linii na załączniku graficznym. Tekst projektu planu zawiera ogólną definicję nieprzekraczalnej linii zabudowy, z której nie wynika sposób wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na dz. nr 1412. Co więcej, wnioskodawca wskazuje, że z treści §17, w którym zawiera się opis kwartału 4MW-U i z treści §29, w którym zawiera się opis kwartału 25KR, który graniczy z dz. nr 1412, nie wynika konieczność wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, w przeciwieństwie do innych kwartałów ujętych w projekcie planu. Składający uwagę nabył dz. nr 1412 od poprzedniego właściciela, który kupił ją podczas przetargu, ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Elku, jako nieruchomości stanowiącą układ komunikacyjny do obsługi nieruchomości w zabudowie szeregowej. Obecny właściciel działki planował wybudować na niej parking przeznaczony dla mieszkańców osiedla przy ul. Pułaskiego 5, aby ułatwić im codzienne funkcjonowanie. Ponadto taka koncepcja jest zgodna z założeniami uchwały z dnia 25.01.2018 r. podjętej przez Radę Miasta Elku, odnoszącej się do konieczności poprawy jakości życia elczan i zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Zgodnie z pomiarami, zawartymi w SUiKZP, obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższym stopniem braku miejsc parkingowych. Zdaniem składającego uwagę, wrysowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy bez uzasadnienia i odpowiedniego umocowania w treści pisemnej może być działaniem przekraczającym władztwo administracyjne, ponieważ to właściwy organ miasta Elku najpierw określił charakter i funkcjonalność dz. nr 1412, a następnie podjął decyzję o sprzedaży tej nieruchomości, a finalnie przyjął rozwiązania planistyczne skutkujące brakiem możliwości wykorzystania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Wnioskodawca wskazuje, że spółka, która posiada tytuł prawny do dz. nr 1412, wielokrotnie informowała miasto o planowanej inwestycji na przedmiotowej działce. Wnioskodawca podkreśla, że organy administracji zobligowane są do przestrzegania zasady prowadzenia postępowania w sposób budzący zaufanie oraz zasady uwzględniania z urzędu interesu społecznego i słusznego interesu stron. Istotna jest również stałość decyzji wydawanych przez właściwe organy. Składający uwagę do planu wskazuje, że przyjęcie mpzp w obecnej formie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą, ponieważ zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty	4MW-U, 25RK		§17. <i>1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.</i> <i>2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według ustaleń §6.</i> <i>3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:</i> <i>1) udział powierzchni zabudowy – od 25% do 80%,</i> <i>2) intensywność zabudowy – od 0,50 do 5,6,</i> <i>3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,</i> <i>4) wysokość zabudowy:</i> <i>a) budynków – minimalna: dowolna; maksymalna: 20 m,</i> <i>b) obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 16 m;</i> <i>c) liczba kondygnacji budynków:</i> <i>- teren 4MW-U od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych,</i> <i>- teren 5MW-U od 2 do 6 kondygnacji nadziemnych,</i> <i>d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,</i> <i>5) geometria dachów:</i> <i>dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 13o do 50o</i> <i>lub płaskie;</i> <i>6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:</i> <i>a) materiały: dachówka,</i> <i>b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,</i> <i>c) w przypadku dachów płaskich dopuszcza się wyłącznie dachy zielone,</i> <i>7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu),</i> <i>8) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek oraz zbliżenie budynków na odległość mniejszą niż 4 m od granicy działki przy uwzględnieniu</i>	X (w części)			Do §17 tekstu projektu planu dodano zapis o liniach zabudowy. Kwartał 25KR, ujęty w §29 tekstu projektu planu, w części graficznej nie ma wrysowanej linii zabudowy, dlatego nie dodano przedmiotowych zapisów w tekście. Z części terenu 4MW-U wyodrębniono kwartał, który uwzględni wniosek i dopuszcza budowę hali garażowej, o co wnioskuje spółka.
----	----------------------------	---	------	--	-------------	--	---	-----------------	--	--	--

[illegible]

				bramowego. 6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala: 1) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 11 m; 2) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, 3) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo), 4) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym”.				
	3.2.	Wniesiono o doprecyzowanie pojęcia kondygnacji podziemnej budynku. Uzasadnienie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) w §3 pkt 17, stanowi, że przez kondygnację podziemną należy rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację. Z uwagi na to, składający uwagę wnosi o doprecyzowanie, że kondygnacja piwnicy oraz sutereny (w części zagłębionej w ziemi) są kondygnacjami podziemnymi w rozumieniu ww. definicji i w obu tych kondygnacjach dopuszcza się wykonanie hal garażowych.	-	„§17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U i 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania: (...) 9) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku w kondygnacji podziemnej oraz pierwszej nadziemnej”.	X		X	Nie można modyfikować aktów wyższego rzędu przepisami prawa miejscowego.
	3.3.	Wniesiono o dopuszczenie możliwości wykonania hal garażowych na wszystkich kondygnacjach nadziemnych i podziemnych, z uwagi na rodzaj terenu promenady (występowanie skarp).			X			

			3.4.	Wniesiono o dopuszczenie budowy otwartych garaży wielopoziomowych.			X				
--	--	--	------	--	--	--	---	--	--	--	--

4) w okresie od 7 lutego 2025 roku do 11 marca 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 25 marca 2025 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	28.02.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, współwłaściciel dz. nr: 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14)	1.1.	Wniesiono o zmianę wysokości zabudowy z 8 na 9 m w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji wielopoziomowego parkingu.	34KOG-KOP	„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 4) wysokość zabudowy: (...) a) budynków: minimalna dowolna, maksymalna 8 m, lecz nie wyżej niż najwyższy poziom terenu na działce przyległej od strony wschodniej”.	X				
			1.2.	Wniesiono o podwyższenie udziału powierzchni zabudowy do 100% w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji wielopoziomowego parkingu.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) udział powierzchni zabudowy: od 10% do 45%”.		X		X	Do istniejącej zabudowy należy zapewnić dojazd, zatem nie ma możliwości, aby zabudować 100% powierzchni kwartału. Ponadto należy przewidzieć dojazd pożarowy do budynku, miejsce do zawracania. Zasadne jest również utrzymanie odpowiednich odległości pomiędzy zabudową istniejącą a projektowaną
			1.3.	Wniesiono o podwyższenie parametru intensywności zabudowy w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji wielopoziomowego parkingu.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 2) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9”.		X		X	Powierzchnia zabudowy i liczba kondygnacji nie ulegną zmianie, zatem nie zmieni się również intensywność zabudowy.

			1.4.	Prośba o wrysowanie linii zabudowy po granicy kwartału 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji wielopoziomowego parkingu.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy”.	X (w części)			Wrysowano linię po wschodniej granicy kwartału. Ponadto linia zabudowy znajduje się również od strony północnej.
2.	28.02.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	2.1.	Wniesiono o zmianę zapisów dotyczących obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy zmianie sposobu użytkowania budynków. Składający uwagę oświadcza, że przed laty wykonał miejsca parkingowe w pobliżu swojej inwestycji, na terenie należącym do miasta, jednak część z nich została zlikwidowana, a reszta stała się ogólnodostępna ze względu na wykonanie tam promenady.	-	„§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów (...) 5. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny”.		X	X	Zgodnie z ustaleniami, zawartymi w SUIKZP, obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższą zajętością miejsc postojowych. Zatem wskazany jest wymóg ich zapewnienia podczas zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących. Promenada jest miejscem turystycznym, zgodnie z zapisami SUIKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje dz. nr 347/35 „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Miasto nie może dopuścić do sytuacji, w której nabywcy nowych lokali będą zajmowali ogólnodostępne miejsca parkingowe, ponieważ to utrudni funkcjonowanie lokali usługowych.
			2.2.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia niewielkich działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 5MW-U (od strony północnej), należących do Gminy Miasta Elku, z terenów komunikacji pieszej (28KPP) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej (5MW-U). Składający uwagę zadeklarował chęć dokupienia przedmiotowych działek celem poprawy funkcjonowania obiektu znajdującego się w kwartale 5MW-U.	-	„§18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) §32. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 28KPP i 29KPP (ul. Czarna) (powierzchnia ... ha i ... ha): teren komunikacji pieszej”.		X	X	Przedmiotowe działki stanowią teren zielony w sąsiedztwie ciągu pieszego.
3.	10.03.2025 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego (dz. nr 347/56, 347/55, 347/36, 347/33, 347/34, 347/54, 183/9, 347/48, 347/34, 347/8 – użytkowanie wieczyste)	3.1.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego symbolem 14UT (teren usług turystyki) w zakresie działek nr: 347/33, 347/34, 347/8, 347/55, 347/48, na teren MW-U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa), tak jak zakwalifikowane zostały działki sąsiadujące.	14UT	„§25. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UT (powierzchnia ... ha): teren usług turystyki”.		X	X	Zgodnie ze SUIKZP miasta Elku, przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami strefy A2, w której należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie promenady, obszar ten jest bardzo atrakcyjny turystycznie, dlatego powinna być tam rozwijana funkcja usługowa z nastawieniem na usługi turystyczne.
4.	21.03.2025 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 343/15)	4.1.	W związku z planowaną budową parkingu w kwartale 34KOG-KOP, wniesiono o uwzględnienie w projekcie planu dojazdu do garażu i zaplecza budynku zlokalizowanego na dz. nr 343/15 oraz możliwość doprowadzenia wody, prądu i kanalizacji do ww. działki.	-	-	X			Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP jest terenem prywatnym, przeznaczonym pod komunikację. W sąsiedztwie dz. nr 343/15 przebiegają przedmiotowe sieci infrastruktury technicznej i zapisy projektu planu regulują kwestię zaopatrzenia nieruchomości w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzania

											ściaków. Zgoda na podłączenie poszczególnych działek do przedmiotowych sieci nie stanowi materii planu miejscowego. Projekt planu miejscowego zawiera zasady kształtowania systemów komunikacji w kwartale, w którym zlokalizowana jest nieruchomość.
5.	25.03.2025 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	5.1.	Wniesiono o zmianę zapisów § 9 i § 18 projektu planu, dotyczących konieczności budowy miejsc parkingowych przy zmianie sposobu użytkowania budynków. Budynek zlokalizowany na dz. nr 347/35 został wybudowany ponad 20 lat temu i z ówczesnej decyzji o warunkach zabudowy nie wynikała konieczność zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie. Celem poprawy funkcjonowania obiektu właściciel budynku wykonał na własny koszt 10 stanowisk postojowych w pasie drogowym (ul. Pułaskiego), zgodnie z pismem UM Elku z dnia 11.12.2006 r. oraz projektem budowlanym, zgłoszonym dnia 25.04.2007 r. – w tym 3 miejsca za przeznaczeniem dla personelu i klientów lokalu. Ponadto dla różnych inwestycji na terenie promenady były wydawane zróżnicowane decyzje o warunkach zabudowy, w których nie określano miejsc postojowych. Składający uwagę jest zdania, że nabywcom nowych lokali mieszkalnych nie będzie przeszkadzał fakt, że mieszkania te nie będą miały zapewnionych miejsc parkingowych. Składający uwagę podkreśla, że nie dysponuje terenem, na którym mógłby wykonać miejsca parkingowe zgodnie z nowymi przepisami, w związku z czym, zapisy planu ograniczają jego prawa odnośnie możliwości dysponowania przedmiotową nieruchomością. Co więcej, pierwszy projekt planu zakładał obsługę parkingową z istniejących miejsc parkingowych, a budowa nowych parkingów dotyczyła tylko nowej zabudowy. Wnioskodawca zaznacza, że konieczność budowy miejsc parkingowych na własnym terenie to ograniczenie jego praw własnościowych, ponieważ obecnie nie ma możliwości ich wykonać. Obowiązek respektowania prawa własności wynika z art. 21 Konstytucji RP. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnie chronionych praw, mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ustawodawca musi pamiętać o konieczności każdorazowego stwierdzenia rzeczywistej potrzeby ograniczenia, przy czym chodzi tu o środki niezbędne, najmniej uciążliwe i pozostające w odpowiedniej proporcji do przesłanek uzasadniających ograniczenie. Składający uwagę powołuje się dodatkowo na art. 64 Konstytucji RP, zwracając uwagę, że przepisy te wzmacniają ochronę prawa własności wprowadzając ją do gwarancji wolności i praw ekonomicznych. Na podstawie powyższych zapisów, składający uwagę podnosi, że potrzeba respektowania przedmiotowych zapisów dotyczy również sfery planowania	5MW-U	„§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 5. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny. (...) §18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U (powierzchnia ... ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: (...) 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9, ust 4 i 5.	X	X	Dokumenty planistyczne są cały czas aktualizowane i dostosowywane do panującej sytuacji. W obecnej chwili obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP), uchwalone w 2021 roku, w którym znajduje się zapis o tym, że obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższą zajętością miejsc postojowych. Zatem wskazany jest wymóg ich zapewnienia podczas zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących. Decyzje o warunkach zabudowy nie uwzględniają zapisów zawartych w studium. SUiKZP obowiązuje przy sporządzaniu planów miejscowych, stąd wynikają rozbieżności w kształtowaniu przestrzeni. Ponadto 15 lipca 2024 roku zmieniło się Rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokument zawiera inne wymagania dotyczące ustalania parametrów nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Od czasu wejścia w życie nowego Rozporządzenia, obligatoryjnie należy ustalać minimalną liczbę miejsc do parkowania w decyzjach o warunkach zabudowy. W przypadku zakupu mieszkania bez miejsca parkingowego, nowy nabywca będzie parkował na terenie promenady, co jeszcze bardziej zwiększy problem związany z brakiem miejsc parkingowych na przedmiotowym terenie. Co więcej, promenada jest miejscem turystycznym, zgodnie z zapisami SUiKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje dz. nr 347/35 „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Miasto nie może dopuścić do sytuacji, w której mieszkańcy nowych lokali będą zajmowali ogólnodostępne miejsca parkingowe, ponieważ to utrudni funkcjonowanie lokali usługowych. Ponadto wykonane 3 miejsca parkingowe nie są wystarczające do obsługi budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posiadającego 6 kondygnacji nadziemnych. Nie każde, wynikające z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, naruszenie indywidualnego interesu prawnego jest tożsame z przekroczeniem władztwa planistycznego, a więc z istotnym naruszeniem zasad uchwalania		

				przestrzennego. Każde ograniczenie prawa własności, w tym także uzasadnione ochroną praw osób trzecich lub interesem publicznym, powinno zostać wyrażone w precyzyjny sposób. Naruszenie wymogu przestrzegania norm konstytucyjnych (ograniczania praw własności) w planie miejscowym może skutkować stwierdzeniem nieważności tejże uchwały. Należy zatem stosować zasadę proporcjonalności między próbą ochrony interesu publicznego, a ingerencją w prawa własności. Należy każdorazowo wykazywać, że w inny sposób nie można zapewnić ochrony ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, niż przez ograniczenie przedmiotowych praw. Przy planowaniu przestrzennym należy uwzględniać konstytucyjnie chronione prawo. Należy dążyć do pogodzenia ochrony praw własności i interesu publicznego.						planu. Ochrona interesu indywidualnego właściciela nieruchomości nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględnego, tj. zakazującego wszelkiej ingerencji wobec tej nieruchomości, gdyż w takim wypadku gminy nie mogłyby planować i kształtować zagospodarowania przestrzennego. Gmina musi mieć możliwość planowania przestrzeni publicznej, niezależnie od istniejących stosunków własnościowych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 20 listopada 2019 r., II SA/Kr 796/19). O przekroczeniu władztwa planistycznego można natomiast mówić jedynie wówczas, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 marca 2018 r., II OSK 1196/16). Zapisy projektu planu miejscowego „Elk – Promenada” znajdują odzwierciedlenie w obowiązujących przepisach ujętych w SUiKZP miasta Elku.	
			5.2.	Wniesiono o zmianę zapisów dotyczących wykluczenia funkcji mieszkalnej w lokalach położonych na pierwszej kondygnacji od strony ulic. Składający uwagę twierdzi, że wykluczenie funkcji mieszkalnej od strony ul. Wojska Polskiego jest mieszaniami funkcji i stanowi utrudnienie w zabezpieczeniu pożarowym budynku i dostępu do niego.				X	X	Zgodnie z zapisami SUiKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje budynki położone przy ul. Wojska Polskiego, zlokalizowane w granicach opracowania planu „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Lokale, o których mowa w uwadze, znajdujące się na 1 kondygnacji budynków (parterze), położone wzdłuż głównej arterii miasta – ul. Wojska Polskiego, są obecnie usługowe. Przedmiotowa funkcja przewidziana na 1 kondygnacji stanowi zabezpieczenie funkcji usługowej na danym obszarze.	
6.2.	31.03.2025 r.(wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, współwłaściciel dz. nr: 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14)	6.1.	Wniesiono o podwyższenie udziału powierzchni zabudowy do 100% w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwupoziomowego garażu.	34KOG-KOP	„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) udział powierzchni zabudowy: od 10% do 45%”.			X	X	Do istniejącej zabudowy należy zapewnić dojazd, zatem nie ma możliwości, aby zabudować 100% powierzchni kwartału. Ponadto należy przewidzieć dojazd pożarowy do budynku, miejsce do zawracania. Zasadne jest również utrzymanie odpowiednich odległości pomiędzy zabudową istniejącą a projektowaną
			6.2.	Wniesiono o podwyższenie parametru intensywności zabudowy do 1,7 w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwupoziomowego garażu.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 2) intensywność zabudowy: od 0.1 do 0.9”.			X	X	Powierzchnia zabudowy i liczba kondygnacji nie ulegną zmianie, zatem nie zmieni się również intensywność zabudowy.

			6.3.	Wniesiono o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% w kwartale 34KOG-KOP i dopuszczenie jej realizacji na płycie garażu, jako dach zielony.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%”.	X (w części)				Dopuszczono realizację powierzchni biologicznie czynnej na płycie garażu, jako dach zielony. Nie zmniejszono minimalnego udziału przedmiotowej powierzchni. Należy dążyć do zachowania jak największej ilości zieleni.
			6.4.	Wniesiono zmianę wysokości zabudowy z 8 na 9 m w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwupoziomowego garażu.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 4) wysokość zabudowy: (...) a) budynków: minimalna dowolna, maksymalna 8 m, lecz nie wyżej niż najwyższy poziom terenu na działce przyległej od strony wschodniej”.	X				
			6.5.	Prośba o wrysowanie linii zabudowy po granicy działki nr 1412 w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwupoziomowego garażu.		„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu wyznaczonych linii zabudowy”.	X (w części)				Wrysowano linię po wschodniej granicy kwartału 34KOG-KOP. Ponadto linia zabudowy znajduje się również od strony północnej.

5) w okresie od 16 maja 2025 roku do 17 czerwca 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 1 lipca 2025 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	06.06.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, współwłaściciel dz. nr: 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14)	1.1.	Wniesiono o podwyższenie udziału powierzchni zabudowy do 95% w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwukondygnacyjnego garażu.	34KOG-KOP	„§37. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) udział powierzchni zabudowy: od 10% do 45%”.	X				

2.	09.06.2025 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego (dz. nr 347/56, 347/55, 347/36, 347/33, 347/34, 347/54, 347/50, 183/9, 347/48, 347/8 – użytkowanie wieczyste)	2.1.	Wniesiono o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego symbolem 14UT (teren usług turystyki) w zakresie działek nr: 347/33, 347/34, 347/8, 347/55, 347/48, na teren MW-U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa), tak jak zakwalifikowane zostały działki sąsiadujące.	14UT	„§25. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14UT (powierzchnia ... ha): teren usług turystyki”.		X		X	Zgodnie ze SUiKZP miasta Elku, przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami strefy A2, w której należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie promenady, obszar ten jest bardzo atrakcyjny turystycznie, dlatego powinna być tam rozwijana funkcja usługowa z nastawieniem na usługi turystyczne. Ponadto ochrona interesu indywidualnego właściciela nieruchomości nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględnego, tj. zakazującego wszelkiej ingerencji wobec tej nieruchomości, gdyż w takim wypadku gminy nie mogłyby planować i kształtować zagospodarowania przestrzennego. Gmina musi mieć możliwość planowania przestrzeni publicznej, niezależnie od istniejących stosunków własnościowych (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 20 listopada 2019 r., II SA/Kr 796/19).
3.	03.07.2025 r. (wniosek)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, współwłaściciel dz. nr: 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14)	3.1.	Wniesiono o podwyższenie udziału powierzchni zabudowy do 96% w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwupoziomowego garażu.	34KOG-KOP	„§37. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) udział powierzchni zabudowy: od 10% do 45%”.		X			
			3.2.	Wniesiono o umożliwienie realizacji szybu windowego o wymiarach maksymalnych: wysokość 4 m, szerokość 4 m, długość 7 m, który stanowić będzie nadbudowę usytuowaną na dachu garażu na poziomie II.		-		X			
			3.3.	Prośba o umożliwienie realizacji zieleni na ścianach budynku garażu. Wnioskodawca planuje zamontować stelaż dla roślin pnących.		-		X			
			3.4.	Prośba o wrysowanie linii zabudowy po granicy działki nr 1412 w kwartale 34KOG-KOP, celem maksymalnego wykorzystania terenu przy realizacji dwupoziomowego garażu. Wnioskodawca poinformował, że 2 poziom bryły garażu zostanie odsunięty o 8 m od ściany istniejącego budynku mieszkalno-usługowego celem zachowania jego doświetlenia.		„§37. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 7) dopuszcza się usytuowanie budynków po granicy działek przy uwzględnieniu		X			

						wyznaczonych linii zabudowy”.					
			3.5.	Wniesiono o umożliwienie montażu balustrady o wysokości 110-140 cm.		-	X				

6) w okresie od 21 października 2025 roku do 21 listopada 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 5 grudnia 2025 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	06.11.2025 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działek przy ul. Pułaskiego (dz. nr 1412, współwłaściciel dz. nr: 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14)	1.1.	Wniesiono o podwyższenie udziału powierzchni zabudowy do 100% w kwartale 34KOG-KOP lub wrysowanie przedmiotowego kwartału po granicy geodezyjnej działki oznaczonej nr 1412, celem maksymalnego wykorzystania terenu, oznaczonego ww. symbolem, przy realizacji garażu.	34KOG-KOP	„§37. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KOG-KOP (powierzchnia ... ha): teren garażu i/lub parkingu. (...) 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) udział powierzchni zabudowy: od 10% do 96%”.		X		X	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust 3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy odnosi się do powierzchni działki budowlanej, zatem przy wyznaczaniu przedmiotowego parametru dla przyszłej inwestycji, należy wziąć pod uwagę całą działkę, przeznaczoną pod planowaną inwestycję, a nie tylko kwartał wskazany pod teren garażu i/lub parkingu w planie miejscowym.
2.	04.12.2025 r. (wniosek)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	2.1.	Wniesiono o ujęcie w planie zapisu, który określi, że zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu nie będzie niosła za sobą konieczności zapewnienia miejsc parkingowych.	5MW-U (w piśmie wskazano paragraf odnoszący się do poprzedniej wersji projektu planu. Zapisy odnoszące się do terenu, którego dotyczy wniosek, znajdują się obecnie w §18)	§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów (...) 6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny. (...) §18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U (powierzchnia 0,1072 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa.		X		X	Zgodnie z ustaleniami, zawartymi w SUiKZP, obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższą zajętością miejsc postojowych. Zatem wskazany jest wymóg ich zapewnienia podczas zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących. Promenada jest miejscem turystycznym, zgodnie z zapisami SUiKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje dz. nr 347/35 „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Miasto nie może dopuścić do sytuacji, w której nabywcy nowych lokali będą zajmowali ogólnodostępne miejsca parkingowe, ponieważ to utrudni funkcjonowanie lokali usługowych.

						(...) 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: (...) 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9, ust. 4-6".					
			2.2.	Wniesiono o ujęcie w planie „zielonego” parkingu, który będzie obsługiwał 20-40 samochodów, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego i Pułaskiego.	33Z-KOP (w piśmie wskazano kwartał z poprzedniej wersji projektu planu. Obecnie ten teren oznaczony jest symbolem 33Z-KOP)	„§36. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 33Z-KOP (powierzchnia 0,1167 ha): zieleni i/lub parkingi. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: 1) parkingów w zieleni; 2) zieleni urządzonej".	X				

7) w okresie od 31 grudnia 2025 roku do 2 lutego 2026 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 16 lutego 2026 roku – wniesiono uwagi jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść projektu planu, 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.	20.01.2026 r. Uwagi wniesione do protokołu podczas dyskusji publicznej (sala UM Elk)	Właściciel działki przy ul. Pułaskiego (dz. nr 347/35)	1.1.	Wniesiono o ujęcie w planie zapisu, który określi, że zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu nie będzie niosła za sobą konieczności zapewnienia miejsc parkingowych.	5MW-U	§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (...) 4. W przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów (...) 6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, i do którego inwestor posiada tytuł prawny. (...) §18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U (powierzchnia 0,1072 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: (...) 2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9, ust. 4-6".		X		X	Zgodnie z ustaleniami, zawartymi w SUiKZP, obszar przy ul. Pułaskiego cechuje się najwyższą zajętością miejsc postojowych. Zatem wskazany jest wymóg ich zapewnienia podczas zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących. Promenada jest miejscem turystycznym, zgodnie z zapisami SUiKZP miasta Elku dla terenu A2, który swoim zasięgiem obejmuje dz. nr 347/35 „Należy rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności”. Miasto nie może dopuścić do sytuacji, w której nabywcy nowych lokali będą zajmowali ogólnodostępne miejsca parkingowe, ponieważ to utrudni funkcjonowanie lokali usługowych.

			1.2.	Prośba o podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy w kwartale 5MW-U z uwagi na rzeczywistą wysokość zabudowy w przedmiotowym kwartale lub dodanie zapisu informującego, że przedmiotowa wysokość dotyczy wyłącznie nowej zabudowy lub dodanie zapisu o adaptacji zabudowy.		§ 18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U (powierzchnia 0,1072 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa. (...) 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...) 4) wysokość zabudowy: a) budynków: minimalna 12 m, maksymalna 20 m".		X		X	Podane wysokości budynków dotyczą nowej zabudowy. Zapis ujęty w § 18 ust. 3, tj. „Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu” wynika z § 4 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).
--	--	--	------	--	--	---	--	---	--	---	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX.191.2026
Rady Miasta Ełku
z dnia 25 lutego 2026 r.

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

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) stwierdza się, że w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Promenada” przewiduje się realizację zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu i dróg gminnych. Udział Miasta Ełku w finansowaniu zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Ełku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX.191.2026

Rady Miasta Ełku

z dnia 25 lutego 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Obszar opracowania o powierzchni ok. 11,25 ha, zlokalizowany jest w centralnej części miasta, wzdłuż promenady i wód jeziora Ełckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Pułaskiego, Zamkowej, Nadjeziornej oraz Wojska Polskiego. W chwili obecnej obszar ten nie jest objęty ustaleniami żadnego planu miejscowego, a zagospodarowanie działek odbywa się w oparciu o ustalenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu podyktowane było potrzebą ustalenia przeznaczeń terenów dotychczas niezagospodarowanych z zachowaniem ładu przestrzennego oraz uporządkowanie istniejącej zabudowy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Procedura sporządzenia miejscowego planu we wskazanym zakresie nie budziła zastrzeżeń pod względem architektoniczno-urbanistycznym.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był siedmiokrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1) w okresie od 6 listopada 2023 roku do 8 grudnia 2023 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 22 grudnia 2024 roku. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 14 listopada 2023 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 39 uwag, które zostały wniesione zarówno podczas dyskusji publicznej, jak i w formie pisemnej. Prezydent miasta dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając 16 z nich, w związku z czym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

2) w okresie od 22 kwietnia 2024 roku do 27 maja 2024 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 11 czerwca 2024 roku. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 8 maja 2024 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 8 uwag, które zostały wniesione zarówno podczas dyskusji publicznej, jak i w formie pisemnej. Prezydent miasta dokonał analizy uwag i rozpatrzył je inaczej, niż zaproponował wydział, uwzględniając 1 z nich, w związku z czym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

3) w okresie od 2 września 2024 roku do 4 października 2024 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 18 października 2024 roku. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 24 września 2024 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 6 uwag, które zostały wniesione zarówno podczas dyskusji publicznej, jak i w formie pisemnej. Prezydent miasta dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając 2 z nich, a jedną w części, w związku z czym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

4) w okresie od 7 lutego 2025 roku do 11 marca 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 25 marca 2025 r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 28 lutego 2025 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 15 uwag, które zostały wniesione zarówno podczas dyskusji publicznej, jak i w formie pisemnej. Prezydent miasta dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając 3 z nich w całości oraz 3 w części, w związku z czym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

5) w okresie od 16 maja 2025 roku do 17 czerwca 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 1 lipca 2025 r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 6 czerwca 2025 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 7 uwag, wniesione zarówno podczas dyskusji publicznej, jak i w formie pisemnej. Prezydent miasta dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając 6 z nich, w związku z czym ponowiono procedurę w określonym zakresie;

6) w okresie od 21 października 2025 roku do 21 listopada 2025 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 5 grudnia 2025 r. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 3 uwagi, które zostały wniesione zarówno podczas dyskusji publicznej, jak i w formie pisemnej. Prezydent miasta dokonał analizy uwag i rozpatrzył je zgodnie z propozycją wydziału, uwzględniając 1 z nich;

7) w okresie od 31 grudnia 2025 roku do 2 lutego 2026 roku, z terminem składania uwag ustalonym do dnia 16 lutego 2026 r. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu złożono łącznie 2 uwagi, które zostały wniesione podczas dyskusji publicznej. Przedkłada się wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjętym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku, teren objęty opracowaniem położony jest w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami: **A2** i **A3**, dla których wskazano:

a) *Strefa Centralna (A), Cel główny: Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy. Funkcja główna: mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m²; dopuszczona: rekreacyjno-wypoczynkowa, turystyczna;*

b) *Cele operacyjne dla stref strukturalnych Strefa A – Centralna:*

- *podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu subregionalnym;*
- *ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;*
- *ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;*
- *podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;*
- *rozwój usług turystycznych w oparciu m. in. o istniejące obiekty zabytkowe;*
- *budowa parkingów w obrębie centrum miasta;*
- *zwiększenie udziału zieleni w przestrzeni śródmiejskiej,*
- *usprawnienie komunikacji w śródmieściu,*
- *lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;*

c) *A2 - obszar ograniczony jest od wschodu obszarem przybrzeżnym Jeziora Elckiego, od północy terenami zabudowy mieszkalno-usługowej o niskiej intensywności, od południa terenami nadrzecznymi, a od zachodu granicą ulicy Wojska Polskiego, stanowiącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta. Teren w części jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Półwysep” i „Elk – Nadsiebrze”.*

Obszar stanowi reprezentacyjną część miasta, eksponowaną w panoramie miasta od strony jeziora. Aktualne zagospodarowanie to głównie zabudowa związana z obsługą ruchu turystycznego, w tym zabudowa mieszkalno - usługowa o szerokim zakresie, usługi oświatowe oraz zieleni urządzona w postaci skweru, pełniącego funkcję rekreacyjno-wypoczynkową. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- *mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,*
- *usługi turystyczne,*
- *usługi nieuciążliwe,*
- *zieleni urządzona,*
- *usługi oświaty i kultury,*
- *administracja publiczna.*

Istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i nadbudowy obiektów, przy czym zabudowa nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Obecne zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej z usługami komercyjnymi od strony promenady stanowi efekt postępującego od początku lat 90. procesu „odwrócenia” miasta do jeziora. Proces ten należy kontynuować, zwracając szczególną uwagę na jakość powstającej zabudowy i dopasowanie jej skali do budynków istniejących. Aby poprawić wygląd panoramy od strony jeziora, należy uzupełniać luki w istniejącej zabudowie pierzejowej, nawiązując do stylu kamienicowego i z dbałością o detale. Należy także rozwijać funkcję turystyczno-rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Celowe jest także dążenie do zwiększania udziału zieleni urządzonej w zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usługowych. Bulwar nadsiebrzy u wylotu ulicy Kazimierza Pułaskiego, ukazujący z ul. Wojska Polskiego panoramę jeziora, powinien pozostać niezabudowany.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie rewitalizacji Elku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”;

d) A3 – kwartał ograniczony jest od północy terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa rzeką Elk i terenami pokoszarowymi, od wschodu terenem kolejowym i od zachodu terenem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Śródmieście”, „Elk – Konopnickiej”, „Elk – Piłsudskiego”, „Elk – Sklejki”, „Elk – Sklejki II” i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-SKLEJKI II”.

Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinna i mieszkalno-usługowa, usługi o szerokim spektrum, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, budynki użyteczności publicznej, skwery, zabytkowy park miejski, obiekty sakralne, garażowe i sportowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;;
- usługi ogólnomiejskie;
- usługi centrotwórcze,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zieleni urządzona.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Należy dążyć do wykreowania prestiżowej przestrzeni wysokiej jakości, będącej komfortowym miejscem do życia dla mieszkańców. Cel ten można osiągnąć poprzez zachowanie zieleni wysokiej, poprawę jakości zieleni urządzonej i tworzenie nowych miejsc pozwalających na wypoczynek oraz dążenie do wytworzenia nowoczesnej przestrzeni publicznej o spójnej architekturze. Należy zachować istniejące zieleńce i dążyć do zwiększenia ich ilości wokół budynków mieszkalnych. Istotne jest także tworzenie placów i skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, umożliwiających organizację wydarzeń plenerowych i integrujących mieszkańców.

Kompleksowej rewitalizacji wymaga przede wszystkim park, zlokalizowany przy ul. J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie dworca kolejowego. Park ten powinien pozostać terenem zielonym z zachowaną zielenią wysoką, ponieważ stanowi naturalny bufor, oddzielający tereny kolejowe od zabudowy mieszkalnej. Po rewitalizacji, ze względu na swoje położenie, park będzie stanowił miejsce relaksu i odpoczynku także dla podróżnych. Alternatywą dla skweru zieleni jest przeniesienie tam dworca autobusowego. Dopuszcza się także zlokalizowanie w obrębie parku infrastruktury komunikacyjnej.

Obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, powinny zostać poddane dalszym procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń. Remontu wymaga jeszcze duża ilość historycznych kamienic, należy też dążyć do poprawy komfortu życia mieszkańców śródmieścia poprzez odnowę podwórek – tworzenie zieleńców, placów zabaw, komunikacji wewnętrznej oraz parkingów.

Teren objęty jest strefą rewitalizacji, której zasady zostały przedstawione w Programie Rewitalizacji Elku na lata 2016-2023. Lokalizowanie nowej zabudowy i zmiana funkcji zabudowy istniejącej powinny następować wyłącznie w sytuacji, gdy nieruchomość objęta inwestycją jest w stanie zapewnić pełną obsługę infrastrukturalną nieruchomości – parkingi, dojazdy, tereny zielone i obiekty obsługi komunalnej. Nowa zabudowa powinna stanowić architekturę wysokiej jakości, wpisującą się w historyczny charakter śródmieścia.

W celu poprawy wyglądu ścisłego centrum należy dążyć do wyeliminowania wolno stojącej zabudowy garażowej.

Istnieje potrzeba rozbudowy lokalnej infrastruktury technicznej, takiej jak oświetlenie i parkingi, a także modernizacji wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. W obrębie kwartału należy uczytelnić układ przestrzeni komunikacyjnych, m.in. przez powiązanie istniejących ścieżek rowerowych, a także

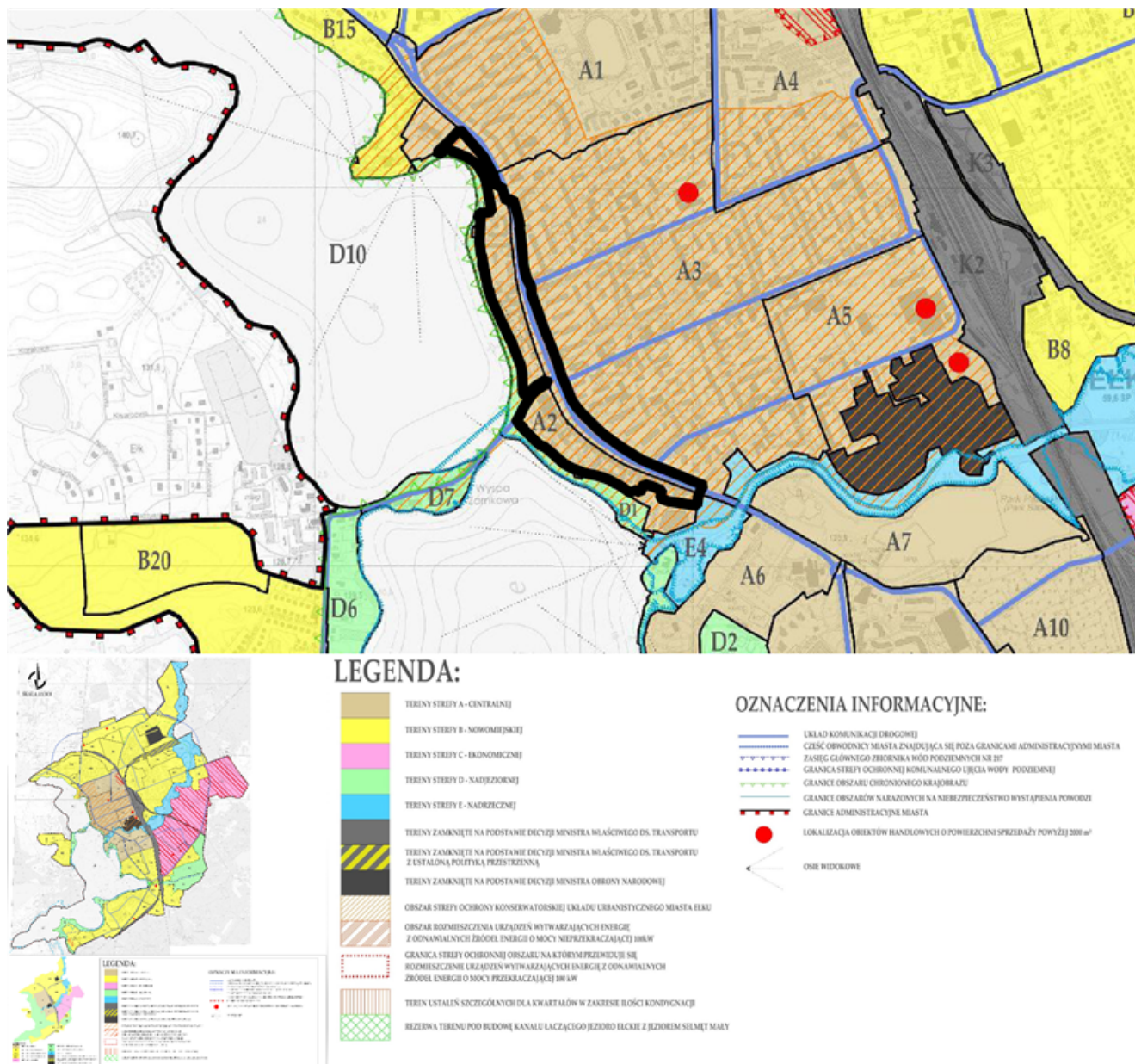
zaprojektowanie traktu rowerowego, łączącego dworzec i centrum handlowe ze ścieżką wokół Jeziora Elckiego. Nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”.

Ponadto w Studium wskazano:

„20.2 Strefy strukturalne i ich funkcje

Strefy strukturalne – to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w określeniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji przestrzennych terenu, polityka przestrzenna. W strefach tych mogą być realizowane funkcje główne lub dopuszczane. Precyzyjne określenia funkcji i przeznaczenie terenów następuje w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. [...]

Strefa	Granice	Cel główny	Funkcje	
			główne	dopuszczane
Strefa A – Centralna	od północy ulice gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzka, od wschodu: linia kolejowa; od zachodu: tereny przybrzeżne Jeziora Elckiego, od południa: ulice Matejki i Koszykowa	Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m ²	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna
Strefa E – Nadrzeczna	Obejmuje rzekę Elkę oraz tereny nadrzeczne	Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.	wody powierzchniowe zieleni rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna sportowa	



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, z oznaczeniem granic opracowania terenu objętego projektem uchwały (źródło: melk.e-mapa.net)

Założenia do planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Elku określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku.

Projekt uchwały został opracowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez Biuro Prawne Wydziału Nadzoru Urzędu Miasta Elku oraz legislacyjno-redakcyjnym przez sekretarza miasta.