Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:
20.10.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

zadania inwestycyjnego przy ulicy bp. Edwarda Samsela 3 w Ełku obejmującego budowę klatek numer 5 i 6 budynku – stanowiącego część przedsięwzięcia deweloperskiego zwanego „Ultra Marina"

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ełku** **KRS: 0001044425** *(powstała z przekształcenia Rutkowski Development Spółki Jawnej, Numer KRS 0000341505)*	
Adres	*Adres siedziby i miejsca wykonywania działalności gospodarczej oraz punktu, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ultra Marina"* **ul. Armii Krajowej 7B lok. U6, 19-300 Ełk**	
Numer NIP i REGON	NIP: **848-183-03-04**	REGON: **280445506**
Numer telefonu	**Tel. 87 621 60 60**	
Adres poczty elektronicznej	**biuro@rutkowskidevelopment.pl**	
Numer faksu	**---------**	
Adres strony internetowej dewelopera	**www.rutkowskidevelopment.pl**	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	***MONO Apartamenty*** **(kl. 1 i 2) – przy ul. Targowej 4 w Ełku**
Data rozpoczęcia	**01.2021 r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**29.12.2022 r.**
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	***Apartamenty Przystań II*** **(Budynek C) - przy Alei 1 Maja 36A w Giżycku**
Data rozpoczęcia	**07.2021 r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**26.01.2024 r.**
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	***Matemblevo*** **- przy ul. Dolne Migowo 23E w Gdańsku (Budynek C)**

Data rozpoczęcia	**05.2024 r.**
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	**15.10.2025 r.**

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**Nie**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	**Działka nr 3878/8 położona w obrębie 3 przy ul. bp. Edwarda Samsela w Ełku.** **Adres administracyjny – ul. bp. Edwarda Samsela 3, Ełk.**
Numer księgi wieczystej	**OL1E/00076099/6**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)] *(Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości))*	**Uwarunkowania lokalizacji przedmiotowej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):** • bezpośrednie sąsiedztwo ul. bp. Edwarda Samsela – od strony północnej, • bezpośrednie sąsiedztwo ul. św. Maksymiliana Marii Kolbe – od strony zachodniej, • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Jana Pawła II – od strony południowej, • sąsiedztwo ul. Matki Teresy z Kalkuty – od strony wschodniej, • sąsiedztwo drogi krajowej nr 65 (ul. Grajewska) – od strony południowo-wschodniej (po dwa pasy ruchu w obu kierunkach), • bliskie sąsiedztwo (około 60 m od granicy działki) Szkoły Podstawowej nr 5 im. Marii Konopnickiej przy ul. św. Maksymiliana Kolbe, • bliskie sąsiedztwo (około 110 m od granicy działki) Hali Sportowo - Widowiskowej Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji wraz z kompleksem sportowym Orlik przy ul. św. Maksymiliana Marii Kolbe, • sąsiedztwo Plaży Miejskiej wraz z kompleksem rekreacyjnym, na której organizowane są różnego rodzaju wydarzenia - około 450 m na północny-zachód, • sąsiedztwo Jeziora Ełckiego wraz z usytuowanym wzdłuż jego brzegu deptakiem i ścieżką rowerową, • sąsiedztwo miejskiego Szpitala Pro-Medica wraz z towarzyszącą infrastrukturą i lądowiskiem dla helikopterów) przy ul. Baranki 24, • sąsiedztwo siedziby Caritas Diecezji Ełckiej przy ul. Mariana Szczęsnego 1, • sąsiedztwo Domu Samotnej Matki oraz Domu Pomocy Społecznej przy ul. ks. prał, Mariana Szczęsnego 5, • sąsiedztwo linii kolejowej E75 Rail Baltica (aktualnie trwająca inwestycja) – od strony południowo-wschodniej, • **sąsiedztwo przedsiębiorstwa Energoutil Sp. z o.o. (utylizacja odpadów zwierzęcych, produkcja mączki mięsno-kostnej i tłuszczy, produkcja Zielonej Energii) przy ul. Ełckiej 1a w Nowej Wsi Ełckiej – możliwe uciążliwości zapachowe,** • sąsiedztwo obiektów sakralnych, min. Oratorium im. św. Jana Bosko przy ul. Jana Pawła II 6, Parafia św. Jana Pawła II przy ul. św. Maksymiliana Marii Kolbe 7, • sąsiedztwo sklepów Biedronka i Polo Market przy ul. Matki Teresy z Kalkuty, • sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, punktów gastronomicznych, sklepów i lokali usługowych, • sąsiedztwo punktów opieki zdrowotnej, m.in. Przychodni lekarzy rodzinnych Specmed. NZOZ przy ul. Jana Pawła II 26, Tocmed przy ul. Jana Pawła II 15A, • sąsiedztwo przedszkoli, m.in. Niepubliczne Przedszkola Katolickiego „U Lolka" przy ul. Jana Pawła II 23,

[1)] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
[2)] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
[3)] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Niepublicznego Przedszkola „Niebieska Kraina" przy ul. Robotniczej 7A, Przedszkola Miejskiego „Bajka" przy ul. ks. Jerzego Popiełuszki 6, • sąsiedztwo Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego przy ul. Grajewskiej 16A, • W odległości około 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim (w kierunku południowym i zachodnim), przebiega granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Uchwała Nr VII/126/11 z dnia 24.05.2011 r. Sejmiku Województwa Warm.-Maz. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/754/14 z dnia 26.05.2014 r. Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego - Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, z dnia 14.06.2011 r., poz. 1295).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym *(Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)*	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Ełku nr LVIII.635.2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Ełk, obecnie trwają prace nad jego sporządzeniem. Miejsce publikacji: https://bip.elk.warmia.mazury.pl/10323/Plan_ogolny_Gminy_Miasta_Elku Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, przyjęte Uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełk z dnia 24 listopada 2021 r. Miejsce publikacji: https://bip.elk.warmia.mazury.pl/158/Studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku zwanego „Ełk – Osiedle Jeziorna" uchwalonego uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23.05.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 115, poz. 1848, z dnia 22.08.2006 r.) Treść dostępna pod poniższymi linkami: https://bip.elk.warmia.mazury.pl/system/obj/39825_Jeziorna_NOWY.pdf https://bip.elk.warmia.mazury.pl/system/obj/3086_jeziorna_nowy.jpg
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne[4)]	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku zwanego „Ełk – osiedle Jeziorna" – uchwała nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 r., przedmiotowa działka o numerze **3878/8** objęta jest ustaleniami kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: - **17MW, UH, UI,** który przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną. W parterach budynków od strony ulic postuluje się lokalizację handlu i usług nieuciążliwych; - **113T,** który przeznaczony jest pod projektowaną stację transformatorową. Zgodnie z par. 47 ww. planu ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną: zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez rozbudowę sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia zgodnie z obowiązującą ustawą „Prawo energetyczne". Ze względu na występowanie szkodliwego promieniowania należy zachować odległości pomiędzy liniami elektroenergetycznymi, a projektowanymi budynkami zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. W czasie prac budowlanych należy zachować wymagane obowiązującymi przepisami odległości stref działania maszyn i urządzeń od linii napowietrznych. Sposób zagospodarowania terenów w pobliżu linii elektroenergetycznych podlega uzgodnieniu z ZEB S.A.

[4)] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna intensywność zabudowy	• **17 MW, UH, UI**: - parametr nie został określony. • **113TT:** - nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	• **17 MW, UH, UI**: - parametr nie został określony. • **113TT:** - nie dotyczy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• **17 MW, UH, UI**: - parametr nie został określony. • **113TT:** - nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	• **17 MW, UH, UI**: - Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV-V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym) z akcentem wysokościowym do IX kondygnacji w narożniku ulic: 71 KP i 73 KP. • **113TT:** - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• **17 MW, UH, UI**: - min. 30 % • **113TT:** - nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	• **17 MW, UH, UI**: - min. 0,5 m.p. na jedno mieszkanie • **113TT:** - nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (w tym teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim) znajduje się poza strefą opieki konserwatorskiej. Na jego obszarze nie występują stanowiska archeologiczne.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa od ulic: - bp. Edwarda Samsela (85KP – ulica dojazdowa, klasa D 1/2, szerokość jezdni min. 5,0 m), - Św. M. M. Kolbe (74 KP – ulica lokalna, klasa L 1/2, szerokość jezdni min. 6,0 m), - Jana Pawła II (71 KP – stanowi główny szkielet komunikacyjny osiedla, klasa L 1/2, szerokość jezdni min. 7,0 m).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	○ Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej sieci komunalnej. ○ Kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do komunalnej kanalizacji sanitarnej. Zabrania się budowania zbiorników do przetrzymywania ścieków. ○ Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych poprzez kolektory deszczowe do Jeziora Ełckiego – w sposób zapewniający spełnienie

		warunków art. 39 ustęp 2 pkt. c i art. 39 ustęp 4 prawa wodnego oraz przepisów wykonawczych prawa wodnego. o Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez rozbudowę sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia zgodnie z obowiązującą ustawą „Prawo energetyczne". o Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowniczej. o Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci cieplnej. Dopuszcza się indywidualne, ekologiczne formy ogrzewania. o Telefonizacja – przewiduje się rozbudowę sieci przez ułożenie nowych przewodów zgodnie z potrzebami. o Należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanej zabudowy oraz urządzeń technicznych od istniejącego i projektowanego uzbrojenia. o Istniejące i projektowane przewody powinny posiadać wymagane przykrycie zabezpieczające przed przemarzaniem i uszkodzeniami mechanicznymi.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Maksymalna wysokość zabudowy Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej Minimalna liczba miejsc do parkowania	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym: 1/ **„EŁK – osiedle JEZIORNA"**, uchwalonym uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23.05.2006r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 115, poz. 1848 z dnia 22.08.2006 r., objęte są ustaleniami kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: • **17MW,UH,UI** (działki nr 3878/2, 3878/3, 3878/4, 3878/6, 3878/7, 3878/8, 3779/26) - teren zabudowy wielorodzinnej: - w parterach budynków od strony ulic postuluje się lokalizację handlu i usług nieuciążliwych, - maksymalna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV-V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym) z akcentem wysokościowym do IX kondygnacji w narożniku ulic: 71 KP i 73 KP. - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30 %, - minimalna liczba miejsc do parkowania: 0,5 m.p. na 1 mieszkanie; • **46MW,UH,UI** (działka nr 3779/5, 3779/20, 3779/24) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny usług handlu, tereny usług innych: - maksymalna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od IV do IX kondygnacji (dominanty o wysokości IX kondygnacji), - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30 %, - minimalna liczba miejsc do parkowania: 0,5 m.p. na 1 mieszkanie, - partery budynków oraz części wysunięte poza obrys zasadniczego budynku przeznacza się pod lokalizację handlu i usług nieuciążliwych. - w rozwiązaniach architektonicznych projektowanej zabudowy należy zapewnić interesującą formę budynków i atrakcyjny wystrój elewacji. • **18MW** (działka nr 3780/15, 3827/29) - teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną: - maksymalna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: V kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), od kwartału 19MN wysokość zabudowy obniżona do maksymalni IV kondygnacji (łącznia z poddaszem użytkowym), - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30 %, - minimalna liczba miejsc do parkowania: 0,5 m.p. na 1 mieszkanie,

[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

		- obsługa komunikacyjna – dojazdami podłączonymi do ulic: 73 KP, 83 KP i 85 KP, - dopuszcza się lokalizację usług podstawowych zlokalizowanych w parterach budynków; • **25MN** (działki nr 3827/59, 3827/61, 3827/74, 3827/65, 3860/2, 3860/1, 3860/4, 3827/73, 3827/74) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: - maksymalna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna wysokość zabudowy: do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym) z wysokimi dachami - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30 %, - minimalna liczba miejsc do parkowania: 0,5 m.p. na 1 mieszkanie, - minimalna szerokość działek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 18m, - obsługa komunikacyjna – ulicami : 71 KP, 74KP, 87KP i 88KP, - dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną szeregową o minimalnej szerokości działki budowlanej 6 m; • **71KP** (część działki nr 3836) - częściowo zrealizowana ulica Jana Pawła II stanowiąca główny szkielet komunikacyjny: - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy, • **74KP** (część działki nr 3836) – teren ulicy lokalnej (część ul. św. M.M. Kolbe): - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy, • **85KP** (działka nr 3838) – teren ulicy dojazdowej (ul. bp. Edwarda Samsela): - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy, • **113TT, 125TT** (część działki nr 3779/5, część działki nr 3878/8) – tereny projektowanych stacji transformatorowych: - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy, **2/ „EŁK – osiedle JEZIORNA II”**, uchwalonym uchwałą nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26.02.2013 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 1464 z dnia 9.04.2013 r. objęte są ustaleniami kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami: • **16KD-L, 17KD-L, 18KD-L,KM** (działki nr 3831/1, 3828/3, 3837) – teren ulic lokalnych (ul. Jana Pawła II zakończona placem do zawracania, ul. św. M. M. Kolbego, teren urządzeń komunikacji miejskiej – pętla autobusowa) - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy,

		• **09UK** (działki o nr 3828/5, 3828/6) – teren istniejącego Kościoła Rzymskokatolickiego z Domem Zakonnym, Oratorium i zespołem rekreacyjno-sportowym: - maksymalna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna wysokość zabudowy: do III kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%, - minimalna liczba miejsc do parkowania: parametr nie został określony, **3/ „EŁK – osiedle JEZIORNA III”,** uchwalonym uchwałą nr XXXV.351.17 Rady Miasta Ełku z dnia 29.08.2017 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., poz. 3980 z dnia 9.10.2017 r., objęte są ustaleniami kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolem: • **1MW** (działki nr 3827/85, 3827/86 i 3903) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: - maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,15, maks. 2,1, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: min. 5%, maks. 35%, - maksymalna wysokość zabudowy: maks. 20 m, o wysokość budynków: od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych, o dopuszcza się podpiwniczenia budynków; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%, - minimalna liczba miejsc do parkowania: o na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny; 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; 3) dla usług minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej; 4) przynajmniej 1 miejsce parkingowe określone w pkt 1)–3), powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; o w przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny. **4/ „EŁK – SP nr 05”**, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ełku nr XVI.153.2020 z dnia 17.04.2020 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 25.05.2020 r. pod poz. 2264, objęte są ustaleniami kwadratów oznaczonych na rysunku planu symbolami: • **1UO, US** (działka nr 3827/57) : o podstawowe przeznaczenie terenu: a) usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty, b) usługi sportu i rekreacji, - maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,1, maks. 2,0, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: parametr nie został określony, - maksymalna powierzchnia zabudowy: min. 10%, maks. 40%, - maksymalna wysokość zabudowy: maks. 20 m, o wysokość budynków: do czterech kondygnacji nadziemnych, o dopuszcza się podpiwniczenia budynków; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%, - minimalna liczba miejsc do parkowania: o należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego, o minimum 1 miejsce postojowe, o którym mowa powyżej, powinno być przeznaczone dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, o ww. parkingi należy urządzić jako parkingi w zieleni zgodnie z definicją zawartą w planie (nie dotyczy to miejsc wyposażonych w karto parkingową), o w przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny.

		• **4KDL** (działka nr 3827/58) – przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej (ul. św. Wojciecha). W ramach ww. przeznaczenia w granicach ternu zezwala się na lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych: 1) jezdni o szerokości min. 5 m, 2) jednostronnych lub obustronnych chodników, 3) ścieżek rowerowych, 4) miejsc parkingowych, 5) placów nawrotnych i manewrowych. - maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, - maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy, - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy,

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	*Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu* Nie dotyczy.	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		
	gabaryty		Nie dotyczy.
	forma architektoniczna		Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy		Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu		Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu		Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji		Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej		Nie dotyczy.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Nie dotyczy.
	nadziemna intensywność zabudowy		Nie dotyczy.
	wysokość zabudowy		Nie dotyczy.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: ***1. Uchwała Nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26.02.2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „EŁK – OSIEDLE JEZIORNA II", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dn. 09.04.2013 r., poz. 1464:*** - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej; tereny zabudowy usługowej; tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2; tereny usług kultury (usługi sakralne); tereny zieleni urządzonej; tereny komunikacji: a) tereny dróg publicznych – ulica główna ruchu przyspieszonego; b) tereny dróg publicznych – ulica lokalna; c) tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa; d) tereny dróg wewnętrznych; e) tereny obsługi komunikacji – miejsca postojowe; f) tereny urządzeń komunikacji miejskiej (pętla autobusowa), - obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 – Pradolina Rzeki Biebrzy – stosować rozwiązania techniczne i technologiczne, gwarantujące	

[6)] Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej, - ustala się zagospodarowanie strefy, określonej jako „strefa przeznaczona do zagospodarowania z dużym udziałem zieleni", oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, zielenią niską i wysoką, zgodnie z warunkami siedliskowymi, - wzdłuż drogi krajowej (ul. Grajewska) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych, w celu ochrony terenów sąsiednich przed hałasem i innymi uciążliwościami ruchu samochodowego, - ustala się, że wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,7 m, ponadto muszą być one dostosowane do architektury budynków z którymi są związane; na całym obszarze wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych, - obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej nr 219 Olsztyn – Szczytno – Pisz – Ełk; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 Ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. ***2. Uchwała Nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23.05.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku zwanego „EŁK – osiedle JEZIORNA", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 115 z 22.08.2006 r., poz. 1848:*** - przeznaczenie: usługi gastronomiczne i handel stanowiące uzupełnienie funkcji rekreacyjnej bulwaru nadbrzeżnego; tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej, szeregowej; tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej; tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej; istniejące tereny rekreacyjno – sportowe; tereny istniejących parkingów obsługujących zabudowę mieszkaniową; teren istniejącego Kościoła Rzymskokatolickiego z Domem Zakonnym; teren istniejącego pawilonu handlowo usługowego oraz parkingu; zieleń parkowa; teren istniejącej i realizowanej zabudowy jednorodzinnej; zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca; teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej; usługi turystyczne oraz tereny rekreacyjno – sportowe; teren zespołu szkół z halą sportową i zespołami parkingów; usługi turystyczne, gastronomiczne i handel stanowiące uzupełnienie funkcji rekreacyjno – sportowych bulwaru nadbrzeżnego; zieleń izolacyjna średnia i wysoka oraz parkingi; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z usługami rzemieślniczymi i handlowymi; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; usługi oświatowe z terenami rekreacyjno – sportowymi; Kościół Rzymskokatolicki i dom parafialny; parkingi – garaże wielopoziomowe, zespoły handlowo – usługowe i parkingi; zabudowa wielorodzinna z bogatym programem usługowym; zespoły handlowo usługowe i parkingi; teren istniejącego lasu, spełniającego rolę zieleni izolacyjnej; teren istniejącego przedszkola adaptowanego na szkołę podstawową; parkingi jedno lub dwupoziomowe oraz zespoły handlowe i usługi; obsługa komunikacyjna terenu objętego planem ulicami istniejącymi i projektowanymi oraz drogami wewnętrznymi; tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych; - ustala się strefę ochronną Jeziora Ełk o szerokości od 30 do 50m od linii brzegowej jeziora. W strefie ochronnej zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych. ***3. Uchwała Nr XXXV.351.17 Rady Miasta Ełku z dnia 29.08.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego "Ełk – OSIEDLE JEZIORNA III", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. poz. 3980 z dnia 9.10.2017 r.:*** - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy mieszalnej jednorodzinnej; teren zieleni urządzonej; teren dróg publicznych klasy lokalnej; teren drogi publicznej klasy dojazdowej; teren dróg wewnętrznych, - obszar objęty planem znajduje się w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP – 217 Pradolina Rzeki Biebrzy) - obowiązują zasady ochrony wód podziemnych zgodne z przepisami szczegółowymi. ***4. Uchwała Nr IV.33.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 27.02.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „JEZIORO EŁCKIE", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 1997 z dn. 11.04.2019 r.:*** - przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych; tereny wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych, takich jak np. pomosty czy slipy; tereny usług turystycznych; teren usług sportu i rekreacji; teren zieleni urządzonej; tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz sportu i rekreacji;

		tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz usług turystycznych; tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków sanitarnych; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; tereny dróg publicznych klasy zbiorczej; teren ciągu pieszo – jezdnego, - dopuszcza się umocnienie linii brzegowej Jeziora Ełckiego, - budowle i pomosty wykorzystywane przez policję, straż pożarną, straż rybacką oraz inne służby społeczne na potrzeby prowadzonej gospodarki rybackiej nie podlegają ograniczeniom wynikającym z ustalonych stref lokalizowania pomostów, - przez tereny określone symbolami 13WS i 31WSP przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia WN-110 kV, oznaczona graficznie na rysunku planu. W związku z tym, że w granicach ww. terenów nie przewiduje się budowy żadnych obiektów kubaturowych, nie wyznacza się strefy ochronnej, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków. ***5. Uchwała Nr XV/128/03 Rady Miasta Ełk z dnia 18.11.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku nad Jeziorem Ełckim przy ul. Baranki, zwanego „EŁK – BARANKI ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. nr 22, poz. 312 z dnia 20.02.2004 r.:*** - przeznaczenie: tereny dróg publicznych; tereny komunikacji wewnętrznej; tereny komunikacji pieszej; tereny usług zdrowotnych z zielenią towarzyszącą; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkalno – pensjonatowej i rekreacyjnej; tereny zabudowy mieszkaniowej w formach zintensyfikowanych; tereny zieleni rekreacyjnej; tereny zieleni parkowej; tereny urządzeń komunalnych i technicznych; tereny leśne; tereny zadrzewień; tereny rolnicze, - ustala się zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż Jeziora Ełckiego i włączenie go w system sąsiadujących terenów leśnych, - ustala się strefę ochronną Jeziora Ełckiego, wyznaczoną na rysunku planu, w której zabrania się: o wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz pomostów wodnych; o wyrębu zadrzewień, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi, estetycznymi lub bezpieczeństwa publicznego; o stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych; o niszczenia linii brzegowej; o wykonywania wszelkich prac ziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; o prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych; o grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. ***6. Uchwała Nr XXXIII.328.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 25.08.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – KOLBEGO, BARANKI" ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., poz. 3522 z dnia 24.09.2021 r.:*** - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; teren zabudowy usługowej i/lub teren obsługi komunikacji; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, - obszar objęty planem znajduje się w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP – 217 Pradolina Rzeki Biebrzy) - obowiązują zasady ochrony wód podziemnych zgodne z przepisami szczegółowymi, ***7. Uchwała Nr XXIX.284.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 5.05.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – WYSZYŃSKIEGO", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., poz. 214 z dnia 25.05.2021 r.:*** - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregowa); zabudowa usług sakralnych i usług oświaty; zieleń urządzona i usługi sportu i rekreacji; zieleń urządzona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; zieleń urządzona; infrastruktura techniczna – elektroenergetyka; obsługa komunikacji, parkingi; droga publiczna, dojazdowa; droga publiczna, lokalna, - obszar opracowania planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 217 Pradolina Biebrzy. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. ***8. Uchwała Nr XVI.153.2020 Rady Miasta Ełku z dnia 17.04.2020 r. w sprawie***

		uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK – SP nr 5", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz., poz. 2264 z dnia 25.05.2020 r.: - przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty i usług sportu; teren zieleni urządzonej; teren zieleni urządzonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią; teren drogi publicznej klasy lokalnej, - są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 217 Pradolina Biebrzy (obowiązują zakazy, nakazy dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne), - na obszarze niniejszego planu występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w granicach terenu oznaczonego na planie symbolami 1UO/US, - na obszarach terenów służących organizacji imprez masowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych (na czas trwania imprez masowych + 1 tygodnia przed i po imprezie), na pozostałych terenach objętych planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ***9. Uchwała Nr XXVII.261.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24.02.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Jeziorna IV", ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., poz. 1085 z dnia 24.03.2021 r.:*** - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych - teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 217 Pradolina Biebrzy.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Od kwietnia 2021 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. **Informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od stycznia 2020 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:** - *Decyzja nr 14/2020 z dnia 1 października 2020 r.* w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na „budowie gazociągu niskiego ciśnienia w rejonie ulic Letniskowej, Sielskiej i Kolejowej." Lokalizacja inwestycji: obręb 3 miasta Ełku, rejon ulic Letniskowej, Sielskiej i Kolejowej, dz. nr 3518, 3519/3 i 3521. - D*ecyzja nr 3/2022 z dnia 15 kwietnia 2022 r.* sygn. akt PG-PP.6733.2.2022.JW w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przy ul. Kolejowej w Ełku. Lokalizacja inwestycji: obręb 3 miasta Ełku, ul. Kolejowa - dz. nr 3911/2, 3911/3, 3514/1. - *Decyzja nr 2/2023 z dnia 3 marca 2023 r.* w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej składającej się z: linii kablowych doziemnych SN- 15 kV i nN- 0,4 kV wraz z budową kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN. Lokalizacja inwestycji: obręb 3 miasta Ełku, dz. nr 3900/10, 3900/11 oraz części działek nr 3900/12, 3900/23, 3900/25, 3911/5. - *Decyzja nr 3/2023 z dnia 3 marca 2023 r.* w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej: linii kablowej SN 15kV, kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN oraz linii kablowej nN 0,4kV. Lokalizacja inwestycji - obręb 3 miasta Ełku, część działek nr 3404/2 i 3415 (ul. Lipowa) oraz działka nr 3404/1.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**Od stycznia 2020 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji opublikowano m.in. następujące decyzje środowiskowe:** - *Decyzja nr MK-K.6220.5.2019.RG z dnia 02 października 2019 r.* o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej "Świt" w Ełku bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy. - *Decyzja nr MK-OE.6220.5.2020.RG z dnia 22 lipca 2020 r.* o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. "Wymiana kotła węglowego typu WR-25 na kocioł biomasowy opalany zrębkami drzewnymi z budową magazynu paliwa i infrastruktury towarzyszącej w Ciepłowni PEC Ełk".

		- *Decyzja nr MK-OE.6220.6.2021.RG.5 z dnia 14 września 2021* o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie i przebudowie instalacji pn. "Budowa hali i montaż instalacji technologicznej do produkcji kruszywa łamanego z odpadów budowlanych wraz z niezbędną infrastruktura techniczną", planowanego do realizacji w Ełku, gmina Miasto Ełk, powiat ełcki, woj. warmińsko-mazurskie.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.
	miejscowych planach odbudowy	Nie odnotowano miejscowego planu odbudowy w promieniu 1km.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren wzdłuż Jeziora Ełckiego) znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), dlatego obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

Informacje dodatkowe:

1) Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Ełku na lata 2024-2027:

- Budowa drogi rowerowej w ramach projektu „Z bocianem przez EGO!" – utworzenie subregionalnego szlaku rowerowego – realizacja w latach 2024 – 2026;
- Rozwój zrównoważonego transportu zbiorowego oraz rozbudowa sieci dróg rowerowych na terenie miasta Ełk (etap I) – realizacja w latach 2024 – 2026;
- Modernizacja oświetlenia na terenie miasta Ełk – realizacja w latach 2024 – 2026;
- Przebudowa ulicy 3 Maja w Ełku – realizacja w latach 2024 -2025;
- Modernizacja infrastruktury drogowej w obrębie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSSE), Podstrefy Ełk – realizacja w latach 2024 2025;
- Przebudowa ul. Sikorskiego na odcinku od ul. Wojska Polskiego do torów PKP – realizacja w latach 2023 – 2025;
- Przebudowa ulicy Małeckich w Ełku – realizacja w latach 2024 - 2025;
- Zagospodarowanie terenu przy zabytkowym budynku przy ul. Piłsudskiego 10 w Ełku – realizacja w latach 2024-2025;
- Remont dachu z wymianą poszycia , remont konstrukcji drewnianej dachu i ocieplenie stropu w budynku Szkoły Podstawowej nr 2 przy ul. Małeckich 1 w Ełku – realizacja w latach 2024 – 2025;
- Przebudowa i adaptacja budynku mieszkalno-magazynowego (magazyn stacyjny) na budynek administracyjno-biurowy z częścią gospodarczą na terenie EKW w Ełku – realizacja w latach 2024 – 2026;

2) Inwestycje wynikające z Budżetu Miasta Ełku na rok 2024:

- Rozwój zrównoważonego transportu zbiorowego MOF Ełku oraz rozbudowa sieci dróg rowerowych na terenie miasta Ełku – etap I,
- Wykonanie dokumentacji projektowej dla obiektu mostowego ul. Zamkowa,
- Przebudowa ulicy ks. Prał. Mariana Szczęsnego w Ełku wraz z budową infrastruktury technicznej,
- Modernizacja infrastruktury drogowej w obrębie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSSE), Podstrefy Ełk,
- Projekt – budowa ul. Kolejowej na odcinku od ul. Grajewskiej do ul. Wczasowej wraz z wykonaniem ścieżki rowerowej,
- Budowa drogi rowerowej nad rzeką Ełk w ramach projektu „Z bocianem przez EGO!" – utworzenie subregionalnego szlaku rowerowego,
- Przebudowa ul. 3 Maja w Ełku,
- Przebudowa ulicy Małeckich w Ełku,
- Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Kolejkowej – budynek A,
- Projekt adaptacji akustycznej sal lekcyjnych, korytarzy i ciągów komunikacyjnych – SP nr 5 w Ełku,
- Modernizacja oświetlenia ulicznego na terenie miasta Ełk,

3) Strategia Rozwoju Miasta Ełk do 2030 roku:

- Rozwój i modernizacja komunikacji publicznej, uwzględniającej potrzeby mieszkańców oraz zmiany w układzie komunikacyjnym MOF Ełku i EGO (m.in., w zakresie niskoemisyjnego taboru, optymalizacji sieci połączeń, obsługi pasażerów, wprowadzania nowoczesnych rozwiązań technologicznych i cyfrowych, promocji);
- Modernizacja i rozwój układu sieci drogowej poprawiającej dostępność i spójność Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ełku;
- Rozwój komunikacji rowerowej;
- Wspieranie postaw oraz rozwiązań organizacyjnych i technicznych sprzyjających ruchowi niezmotoryzowanemu, uspokajaniu ruchu, poprawie dostępności miejsc parkingowych oraz bezpieczeństwa ruchu;
- Przebudowa ul. Wojska Polskiego w Ełku (od skrzyżowania ul. Mickiewicza do ronda z ul. Sikorskiego, Kajki i 11-go Listopada);
- Przebudowa ul. Sikorskiego w Ełku;
- Mała obwodnica Miasta Ełk (ul. Norwida) – IV etap. Budowa nowego ciągu komunikacyjnego (wraz z budową mostu drogowego nad rzeką Ełk), łączącego centrum miasta z jego południową częścią, który będzie bezpośrednim dojazdem do dworca kolejowego położonego na trasie linii kolejowej Rail Baltica i planowanego do realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego.
- Modernizacja ul. Dąbrowskiego w Ełku - dojazd do dworca PKP/PKS (Rail Baltica). Po wybudowaniu ul. Norwida będzie stanowiła część wewnętrznej trasy wschód-południe odciążającej centrum Ełku.
- Budowa parku rekreacyjno - wypoczynkowego wraz z przystanią kajakową nad Jeziorem Ełckim przy ujściu rzeki Ełk;
- Rozbudowa infrastruktury wodnej na plaży miejskiej w Ełku nad Jeziorem Ełckim (cypel);
- Budowa wyciągu nart wodnych na plaży miejskiej w Ełku;
- Wymiana źródeł ciepła sprzyjająca eliminowaniu niskiej emisji, wraz z instalacją OZE;
- Wspieranie i zwiększanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- Modernizacja i rozwój energooszczędnego oświetlenia ulicznego.

4) Inwestycje wynikające z wydanych pozwoleń na budowę

W tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowych działek ewidencyjnych, dla których od stycznia 2022 r. wydano pozwolenia na budowę.

Nr decyzji pozwolenia na budowę	Data pozwolenia na budowę	Typ inwestycji	Opis rodzaju inwestycji	Adres
35/2022	07-02-2022	Nowa	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami	Ul. Jeziorna
142/2022	07-04-2022	Nowa	budowa elektroenergetycznej linii kablowej nN-0,4kV	Ul. Baranki
193/2022	12-05-2022	Nowa	budowa elektroenergetycznej linii kablowej nN-0,4kV	Ul. W. Maternika, Ul. Lekarska
170/2022	26-04-2022	Nowa	budowa elektroenergetycznej sieci kablowej SN-15 kV i nN-0,4 kVwraz z kontenerową stacją transformatorową SN/nN, 15kV/0,4kV	Ul. św. M. M. Kolbe, Ul. Baranki
336/2022	23-08-2022	Rozbudowa	Rozbudowa budynku Oratorium o budynek Szkoły Podstawowej wraz z zaprojektowaną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu	Ul. Jana Pawła II
373/2022	01-09-2022	Nowy	budowa placu zabaw przy budynku Miejskiego Żłobka w Ełku w tym budowa schodów terenowych, ogrodzenia, nawierzchni utwardzonych, altany, wiaty zacieniającej oraz montaż elementów małej architektury	Ul. Kolbego
147/2023	25-04-2023	Nowa	budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych G, H, z garażami w podziemiu piwnic częściowo droga wew. wraz z osłonami śmietnikowymi sztuk 2, parkingami o 893mp, dojazdami, chodnikami, murami oporowymi i oświetleniem terenu	Ul. św. M. M. Kolbe
211/2023	17-02-2023	Nowa	budowa łącznika komunikacyjnego między przedszkolem z domem parafialnym	Ul. Kalinowskiego
251/2023	06-02-2023	Nowa	budowa instalacji doziemnej gazu oraz wewnętrznej instalacji gazu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	Ul. Kalinowskiego
365/2023	03-10-2023	Nowa	budowa linii elektroenergetycznej kablowej SN 15kV, kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4kV i linii elektroenergetycznej kablowej nN 0,4kV	Ul. Grajewska, Ul. Lipowa
348/2023	15-09-2023	Nowa	przeniesienie decyzji Nr 291/2019 z dnia 17.06.2019r. B.6740.30.151.2015 pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Ul. Kolejowa
379/2023	10-10-2023	Rozbiórka	przebudowa ul.ks.prał.Mariana Szczęsnego w Ełku wraz z budową infrastruktury technicznej	Ul. ks. prał. Mariana Szczęsnego
227/2024	06-06-2024	Przebudowa	przebudowa ulicy Jana Pawła II w Ełku, polegająca na wykonaniu drogi dla pieszych i rowerów	Ul. Jana Pawła II
209/2024	28-05-2024	Przebudowa	przebudowa ulicy Matki Teresy z Kalkuty w Ełku, polegająca na wykonaniu drogi dla pieszych i rowerów	Ul. Matki Teresy z Kalkuty
207/2024	28-05-2024	Rozbudowa	rozbudowa ulic Targowej, Kochanowskiego, Matejki w Ełku, polegająca na wykonaniu drogi dla rowerów	Ul. Targowa, Ul. Kochanowskiego ul. Matejki
214/2024	29-05-2024	Nowa	budowa siedliska zagrodowego	dz. nr 3785/1, obr. 0003 Ełk3
130/2024	12-04-2024	Nowa	budowa obiektu budowlanego pn. Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe	Ul. ks. prał. Mariana Szczęsnego

Dodatkowo Deweloper informuje, że:

1/ Urząd Miasta Ełk w piśmie z dnia 3 czerwca 2024 r. poinformował, że w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie przewiduje się inwestycji takich jak: budowa linii szynowych, przewidzianych korytarzy powietrznych, czy innych inwestycji komunalnych, tj. budowy oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk czy cmentarzy. Urząd Miasta Ełku nie posiada również informacji dotyczących inwestycji planowanych przez inne przedmioty na terenach sąsiadujących z przedmiotową działką.

Jednocześnie tutejszy Urząd wskazał, iż w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane jest lądowisko dzienne przy miejskim szpitalu Pro-Medica w Ełku Sp. z o.o. przy ul. Baranki 24, wymagające uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Na przedmiotowym obszarze trwa inwestycja o znaczeniu międzynarodowym, tj. budowa międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, której trakt będzie przebiegał po części istniejącej trasy linii 38 (Białystok – Ełk) oraz linii 41 (Ełk – Gołdap).

Rada Miasta Ełku nie podjęła uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej na terenie działki nr 3878/8 bądź w promieniu 100 m od tej działki, nie otrzymała również wniosków w tej sprawie do rozpatrzenia w najbliższym czasie. *(stan na miesiąc: czerwiec 2024 r.)*

2/ Urząd Gminy Ełk w piśmie z dnia 28 czerwca 2024 r. poinformował, iż organ nie posiada dokumentów dotyczących

	przewidzianych na przedmiotowej działce inwestycji polegających na budowie lub rozbudowie dróg, budowy linii szynowych. Nie ma również wiedzy na temat przewidzianych korytarzy powietrznych, budowlach przeciwpowodziowych, obiektach energetyki jądrowej, inwestycjach w zakresie sieci przesyłowej, regionalnej sieci szerokopasmowej, inwestycjach w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, inwestycjach w zakresie infrastruktury dostępowej, inwestycjach w sektorze naftowym, a także innych inwestycjach komunalnych w postaci oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypiskach i cmentarzy. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, w tym krajowe, zawarte są w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr XXXIX/832/18 z dnia 28.08.2018 r. opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2018 r. poz. 4173. Link: https://edzienniki.olsztyn.uw.gov.pl/legalact/2018/4173/ (*stan na miesiąc: czerwiec 2024 r.)* 3/ PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie w piśmie z dnia 6 czerwca 2024 r. poinformował, że w promieniu 1 km od działki nr 3878/8 nie są realizowane i planowane do realizacji inwestycje związane z budową i rozbudową linii kolejowych. *(stan na miesiąc: czerwiec 2024 r.).* 4/ Ponadto w obrębie 1 km od przedmiotowej nieruchomości przewidziano inwestycję o znaczeniu międzynarodowym, to jest budowę międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, której trakt będzie przebiegał po części istniejącej trasy linii 38 (Białystok – Ełk) oraz linii 41 (Ełk – Gołdap). 5/ Na przedmiotowej nieruchomości (działce nr 3878/8) część terenu o powierzchni 52,5 m2, stanowiącego dziedziniec projektowanego budynku znajduje się w kwartale oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „EŁK – osiedle JEZIORNA" symbolem 113T, który stanowi teren projektowanej stacji transformatorowej.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	~~nie~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	~~nie~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak~~	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	**Decyzja nr 470/2021 z dnia 20.07.2021 r. wydana przez Starostę Ełckiego, znak: B.6740.30.72.2021**	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Budynek w zakresie kl. 5 i 6: **dnia 31 grudnia 2024 r.**	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**Termin rozpoczęcia prac budowlanych** związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, tj. klatek 5 i 6 budynku: **dnia 04.10.2021 r.** **Termin zakończenia prac budowlanych** związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, tj. klatek 5 i 6 budynku: **dnia 31.12.2024 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie **„Ultra Marina"** składa się z jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi.

zadania inwestycyjnego		Budynek zostanie zrealizowany w dwóch etapach: **Etap I – zadanie inwestycyjne obejmujące budowę klatek numer 5 (zgodnie z projektem oznaczonej technicznie literą „E") i 6 (zgodnie z projektem oznaczonej technicznie literą „F") – ZAKOŃCZONE.** Etap II – zadanie inwestycyjne obejmujące budowę klatek numer 1, 2, 3 i 4 (zgodnie z projektem oznaczonych technicznie literami „A", „B", „C" i „D") – W TRAKCIE REALIZACJI.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	**Od strony północnej** – min. ok. 9,8 m do granicy działki, ok. 9,8 m do budynku trafostacji oraz ok. 43 m do istniejącej zabudowy wielorodzinnej. **Od strony południowej –** min. ok. 4,2 m do granicy działki oraz ok. 43,8 m do istniejącej zabudowy wielorodzinnej. **Od strony zachodniej –** min. ok. 8 m do granicy działki oraz ok. 42,1 m do istniejącej zabudowy wielorodzinnej. **Od strony wschodniej** – ok. 4,05 m do granicy działki oraz ok. 20,2 m do istniejącej zabudowy wielorodzinnej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Zgodnie z zasadami określonymi w Normie PN – ISO 9836:2015-12**	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Nie dotyczy.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper zapewnia Nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwany dalej Bankiem). 2. Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Wirtualny mieszkaniowego rachunku powierniczego przypisany dla danego Nabywcy. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. 3. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na Nabywcę Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia ww. umowy, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedmiotowego zadania inwestycyjnego (to jest 10 %) oraz ceny lokalu mieszkalnego. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu zadania inwestycyjnego Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę praw wynikających z ww. umowy zobowiązującej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę. 4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. 5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków	ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach (adres: ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice).	

[7)] Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**<u>Zadanie inwestycyjne przy ul. bp. Edwarda Samsela 3 w Ełku obejmujące budowę klatek 5 i 6:</u>** **Etap I** – zakup ziemi, prace przygotowawcze i projektowe, roboty ziemne; wykonanie 5% stanu surowego otwartego – kl. 5 i 6 *– 20% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 31.12.2021 r.*** **Etap II** – wykonanie 25% stanu surowego otwartego – kl. 5 i 6 *– 10% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 31.03.2022 r.*** **Etap III** – wykonanie 45% stanu surowego otwartego – kl. 5 i 6; *– 10% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 31.05.2023 r.*** **Etap IV –** wykonanie 75% stanu surowego otwartego, 10% ścian działowych – kl. 5 i 6 *– 10% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 31.07.2023 r.*** **Etap V** – wykonanie 90% stanu surowego otwartego; 25% elementów stanu surowego zamkniętego (t.j. warstw pokrycia dachu i/lub stolarki okiennej); 60% ścian działowych; 25% instalacji elektrycznej, wod.-kan. i co. - kl. 5 i 6 *– 15 % całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 31.10.2023 r.*** **Etap VI –** wykonanie 90% stanu surowego zamkniętego; 90% ścian działowych; 50% instalacji elektrycznej, wod.-kan. i co.; 25% wykonania tynków; 10% wykonania elewacji – kl. 5 i 6 *– 15% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 31.12.2023 r.*** **Etap VII** –wykonanie 30% elewacji budynku; 75% wykonania przyłączy oraz tynków; 50% wykonania warstw posadzkowych, 15% wykonania fundamentów kondygnacji podziemnej przy budynku – kl. 5 i 6 *– 10% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 30.04.2024 r.*** **Etap VIII –** wykonanie fundamentów, ścian i stropów kondygnacji podziemnej przy budynku; wykonanie warstw posadzkowych w kondygnacji podziemnej; wykonanie elewacji kl. 5 i 6; montaż osprzętu instalacyjnego, wykonanie prac wykończeniowych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku – w zakresie klatek 5 i 6 *- 10% całkowitych szacunkowych kosztów zadania inwestycyjnego* – ***do dnia 30.11.2024 r.,*** **przy czym przedmiotowy Budynek w zakresie kl. 5 i 6 został oddany do użytkowania.**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. W przypadku, gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, cena całkowita przedmiotu umowy ulegnie zmianie tj. stosownemu podwyższeniu lub obniżeniu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego przed zmianą stawki podatku od towarów i usług, nie ulegną zmianie. W takim przypadku Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym na zasadach w niej określonych.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**I. 1. Nabywca ma prawo odstąpienia** od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 (*dalej zwaną „Umową"*) – zgodnie z art. 43 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (*dalej zwaną „Ustawą")* – **w następujących przypadkach:** 1) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z tej Umowy; 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową – zwaną dalej „kasą" w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

II. Nabywca ma również prawo odstąpienia od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy (*dalej zwaną „Umową"*), powiadamiając o tym Dewelopera listem poleconym w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia **w przypadku** zmiany stawki podatku VAT od towarów i usług. Deweloper będzie miał prawo odpowiednio obniżyć lub podwyższyć cenę Lokalu o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek, przy czym kwoty wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego przed zmianą stawki podatku od towarów i usług nie ulegną zmianie.

III. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w pkt I i II powyżej, Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, a Umowę uważa się za niezawartą.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.

IV. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

V. Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy **w następujących przypadkach:**

1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;

2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyżej.

3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, o których mowa w pkt. 1 i 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

nie dotyczy

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy ma możliwość zapoznania się w punkcie, w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Ultra Marina" mieszczącym się w Ełku przy ul. Armii Krajowej 7B lok U6 z następującymi dokumentami:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
3) pozwoleniem na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu, jeżeli takowy zostanie zawarty.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz 2023 r. poz. 825, 1705, 1784, 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego

deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych: brak danych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.