

**PREZYDENT
MIASTA EŁKU**

PG-PP.6721.14.2018.JS

Ełk, dnia 13 lutego 2019 r.

BIURO RADY MIASTA EŁKU W PŁYNEŁO	
Dnia : 14-02-2019	*
L. sz.	Zak.
PODPISE	

Pan Włodzimierz Szelązek
Przewodniczący Rady Miasta Ełku

Janusz Paweł Przewodniczący,

Na podstawie § 35 ust. 1 pkt 1 Statutu Miasta Ełku¹ proszę o wprowadzenie do porządku obrad najbliższej sesji Rady Miasta Ełku projektu uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – SP nr 5”.

Tomasz Andrukiewicz,

Tomasz Andrukiewicz
[Podpis]
Prezydent Miasta Ełku

W załączeniu:

1. Projekt uchwały wraz z załącznikiem
2. Uzasadnienie (analiza zasadności) do projektu uchwały

sprawę prowadzi: Julita Stupak

¹ Załącznik do uchwały Nr XIX.195.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2016 r. poz. 2515).

Metadane pisma wychodzącego

Numer pisma: PG-PP.6721.14.2018.JS

Data pisma: 2018-12-12

Dotyczy: wn. o zm fragmentu mpzp Jeziorna 'nowy' - parking przy SP nr 5

Uwagi (komentarz) do pisma: wnioskodawca: Zespół Inwestycji

Dostęp: niepubliczny

Osoba do kontaktu: Julita Stupak

Rodzaj pisma:

Słowa kluczowe:

Typ DCMI: Tekst

Załączone pliki:

Nazwa pliku	Nazwa oryginalna	Data utworzenia	Właściciel
KW_51228_PG_plik1.DOC	1_ANALIZA ZASADNOŚCI EŁK - PIĄTKA.DOC	2019-02-04 15:22:44	Julita Stupak
KW_51228_PG_plik2.DOC	2_UCHWAŁA INT.DOC	2019-02-04 15:23:08	Julita Stupak
KW_51228_PG_plik3.DOC	3_PISMO DO PRZEWODNICZĄCEGO RM.DOC	2019-02-04 15:23:18	Julita Stupak
KW_51228_PG_plik4.DOC	4 WN NA KOLEGIUM - PROPOZ ROZSTRZYGN.DOC	2019-02-04 15:23:27	Julita Stupak
KW_51228_PG_plik5.PDF	5_ZAŁ NR 1.PDF	2019-02-04 15:23:39	Julita Stupak

Klienci:

- BPR - BIURO PREZYDENTA JEDNOSTKA WEWNĘTRZNA

Historia akceptacji:

2019-02-04 15:23:41 Zmiana plików dołączonych do korespondencji przez Julita Stupak
2019-02-04 15:25:32 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-82590 dla pisma (Julita Stupak)
1. Julita Stupak (Inspektor)
2. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
3. Zofia Pietkiewicz (Radca prawny)
4. Marcin Radziłowicz (Sekretarz Miasta)
2019-02-04 15:25:32 Zaakceptowano przez Julita Stupak
2019-02-06 07:52:10 Anulowano całą ścieżkę akceptacji przez Julita Stupak
2019-02-06 07:56:58 Uruchomiono ścieżkę akceptacji EA-83199 dla pisma (Julita Stupak)
1. Julita Stupak (Inspektor)
2. Marta Herbszt (Naczelnik Wydziału)
3. Zofia Pietkiewicz (Radca prawny)
4. Marcin Radziłowicz (Sekretarz Miasta)
2019-02-06 07:56:58 Zaakceptowano przez Julita Stupak
2019-02-06 10:47:16 Akceptacja dla pisma przez Marta Herbszt
2019-02-06 13:34:11 Akceptacja dla pisma przez Zofia Pietkiewicz
2019-02-06 15:36:57 Podpisanie cyfrowo pisma przez Marcin Radziłowicz

Projekt

z dnia 7 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 2019 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – SP nr 5”.

Na podstawie art. 14 ust. 1 i w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) – Rada Miasta Ełku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – SP nr 5” dla obszaru o powierzchni ok. 3,57 ha, położonego w sąsiedztwie wód Jeziora Ełckiego, kompleksu Szkoły Podstawowej nr 5, ulic św. Wojciecha i św. M. M. Kolbego oraz plaży miejskiej, stanowiącego działki o nr ewid.: 3688/1, 3827/57, 3827/58, 3827/70, 3827/100 oraz część działek o nr ewid. 3688/5 i 3827/101.

2. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”, uchwalonego uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115, poz. 1848 z dnia 22 sierpnia 2006 r. Zmiana planu obejmie kwartały oznaczone symbolami 22 UT,ZS; 23 UO; 24ZP, 87 KP oraz 111 TT.

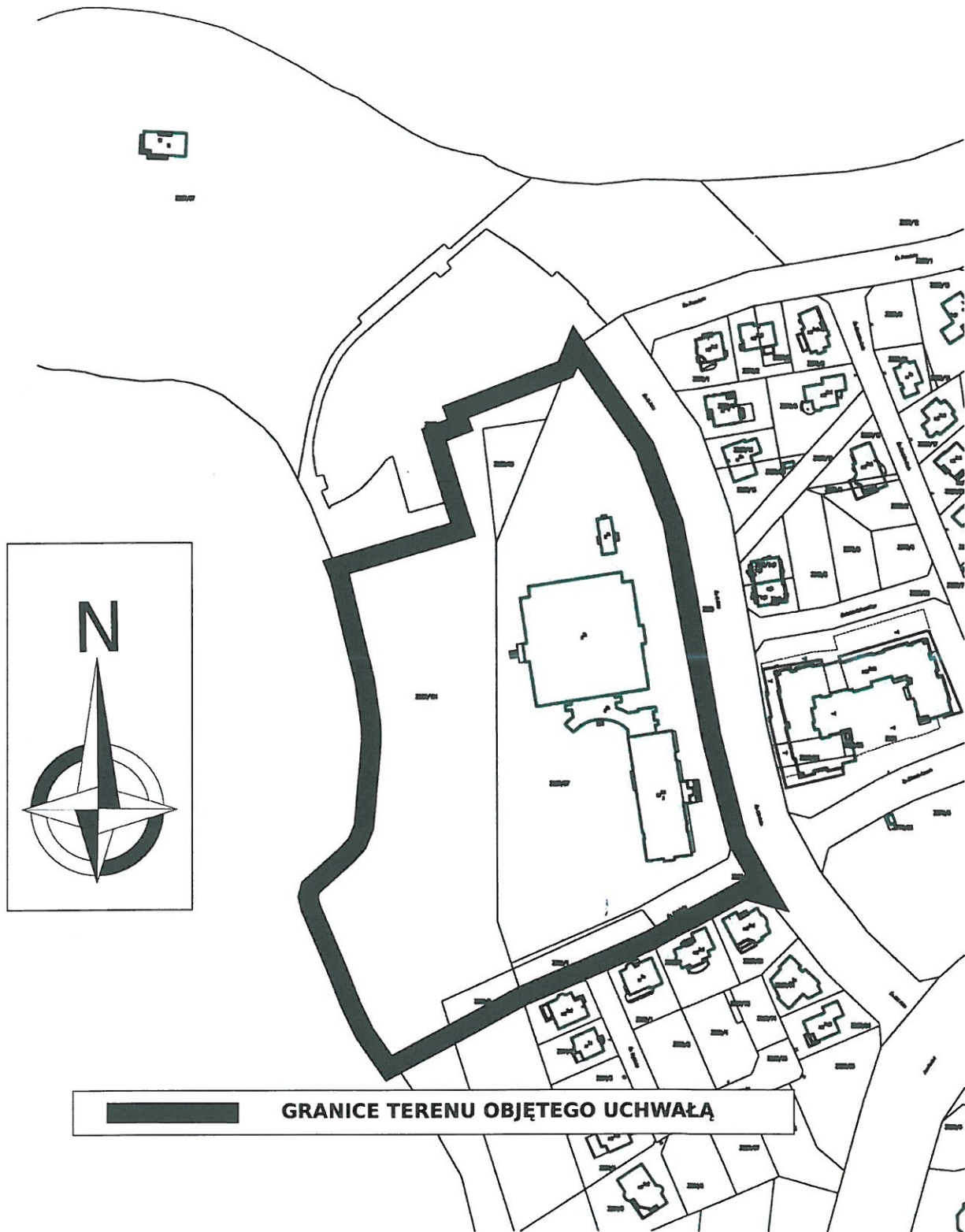
3. Celem opracowania planu jest w szczególności uporządkowanie dotychczasowego i ustalenie nowego przeznaczenia terenów objętych opracowaniem.

4. Granice obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Zakres ustaleń planu powinien spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Lokalny system informacji o terenie miasta Eku
WINGIK_OL_RR.X.7611-1-9/06

Analiza zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk - SP 5” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

I

1. Obszar objęty przystąpieniem do opracowania planu miejscowego, obejmuje powierzchnię ok. 3,57 ha i położony jest w sąsiedztwie wód Jeziora Ełckiego, kompleksu Szkoły Podstawowej nr 5, ulic św. Wojciecha i św. M. M. Kolbego oraz plaży miejskiej, i stanowi działki o nr ewid.: 3688/1, 3827/57, 3827/58, 3827/70, 3827/100 oraz część działek o nr ewid. 3688/5 i 3827/101.

2. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest w szczególności uporządkowanie dotychczasowego i ustalenie nowego przeznaczenia terenów objętych opracowaniem.

3. Wnioskodawcą proponowanego przekształcenia części planu „Ełk – osiedle Jeziorna”, jest Zespół Inwestycji Sp. z o.o. w Ełku. Złożony wniosek dotyczy zmiany ustaleń jedynie części kwartału **24 ZP** (zgodnie z obowiązującym planem przeznaczanego pod zieleń parkową), stanowiącego niewielki fragment działki nr 3827/98 (po podziale ozn. nr 3827/101), zlokalizowany pomiędzy brzegiem Jeziora Ełckiego, a terenem szkoły.

Pani Halina Bender zwróciła się z prośbą o zmianę planu umożliwiającą wykonanie miejsc parkingowych, w związku z planowaną budową obiektu dydaktycznego SP nr 5, dla klas nauczania początkowego I-III i klas starszych oraz rozbudową obiektu dla dzieci w wieku przedszkolnym i salami żłobka, z wymaganym zapleczem sanitarnym.

Ponadto, Wydział PG, proponuje by zmianą planu, oprócz wnioskowanego kwartału **24 ZP**, objąć również kwartały przyległe do posesji szkoły, oznaczone symbolami **22 UT,ZS; 23 UO; 87 KP** oraz **111 TT**, w celu ich uporządkowania.

Obecna sytuacja dotycząca miejsc postojowych na posesji szkoły oraz w jej bliskim sąsiedztwie to ok. 117 miejsc postojowych, które rozkładają się następująco:

- 20 miejsc przynależnych do plaży miejskiej,
- 49 miejsc, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowanych pod obiektem hali sportowo-widowiskowej,
- 40 miejsc w pasie drogi publicznej ul. św. M. M. Kolbego,
- 8 miejsc w pasie drogi publicznej ul. św. Wojciecha.

Zgodnie ze stanem rzeczywistym teren **24 ZP** stanowi zieleń naturalną, ponadto w granicach nieruchomości 3827/98 (obecny nr 3827/101), znajduje się fragment promenady, kończący się na wysokości ul. św. Wojciecha.

Według projektu zagospodarowania terenu, drzwi główne do nowego skrzydła szkoły będą się znajdowały od strony ul. św. Wojciecha. Taka lokalizacja spowoduje, że tam skoncentruje się największy ruch samochodowy, gdyż rodzice odwożący i odbierający dzieci ze szkoły, przedszkola czy żłobka, będą parkować jak najbliżej wejścia.

Dlatego należy się spodziewać, że po oddaniu nowego obiektu szkolnego do użytku, aktualna ilość miejsc postojowych na ulicy św. Wojciecha, będzie niewystarczająca dla zapewnienia odpowiedniej i płynnej obsługi parkingowej.

By zapobiec ewentualnym utrudnieniom, zasadnym jest przeznaczenie tak niewielkiego fragmentu terenu pod nowe miejsca postojowe.

Objęcie zmianą planu części kwartału **22 UT, ZS** wynika z konieczności uporządkowania terenu, i zgodnie ze stanem faktycznym włączenia terenu boiska „Orlika” do kompleksu szkolnego. Obecnie boisko leży na granicy dwóch odrębnych kwartałów **22 UT,ZS** i **23 UO**.

Kwartał **87 KP** został uwzględniony z uwagi na fakt, że cały dojazd do projektowanych budynków i parkingów, będzie się odbywał się z tej właśnie drogi (ul. św. Wojciecha), natomiast kwartał **111 TT** znajduje się na posesji szkoły.

4. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Etł – osiedle Jeziorna”, uchwalonego uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Etłu z dnia 23 maja 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115, poz. 1848 z dnia 22 sierpnia 2006 r.

Zmianie ulegną przede wszystkim ustalenia szczegółowe dla kwartału 24ZP, które obecnie brzmią:

„§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12 ZP, **24 ZP** o łącznej powierzchni 7,64 ha przeznacza się pod zieleni parkową.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Urządzenie terenu w formie bulwaru nadbrzeżnego z głównym ciągiem pieszym, ścieżką rowerową oraz aneksami rekreacyjno – wypoczynkowymi.
- b) Zachowanie naturalnej skarpy oraz istniejącego drzewostanu.
- c) Ścieżkę rowerową oraz ciąg pieszy należy wykonać w sposób umożliwiający dojazd pojazdom technicznym.
- d) Na omawianym terenie należy zlokalizować dwie studnie publiczne, głębinowe.”

Zapisy szczegółowe pozostałych kwartałów, objętych zmianą planu brzmią:

„§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22 UT, ZS** o powierzchni 4,36 ha przeznacza się pod usługi turystyczne oraz tereny rekreacyjno - sportowe.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a/ Teren z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyczne, infrastrukturę sportów wodnych, gastronomię oraz urządzenia sportowe np. korty, zespoły boisk.
- b/ Dopuszcza się zabudowę o charakterze pensjonatowym lub hotelowym.
- c/ Wysokość zabudowy do II kondygnacji z wysokim dachem i poddaszem użytkowym.
- d/ Forma architektoniczna obiektów nawiązująca do architektury regionalnej i walorów krajobrazowych terenu.
- e/ Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych związanych ze sportami wodnymi i rekreacją.

§ 21. Teren realizowanego zespołu szkół z halą sportową i zespołami parkingów oznaczony na rys planu symbolem **23 UO** o powierzchni 1,82 ha.

- a/ Wysokość zabudowy do IV kondygnacji.
- b/ Funkcja terenu – usługi oświatowe.

§ 46. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ulicami istniejącymi i projektowanymi oraz dojazdami wewnętrznymi:

...

6. Ulice dojazdowe oznaczone 80KP, 81KP, 82KP, 85KP, **87KP**, 86KP

- Klasa: D 1/2
- Szerokość jezdni min. 5,0m
- Szerokość w liniach rozgraniczających 20m, 15m
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej 15m i 8m od krawężnika jezdni

§ 47. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną, określone dodatkowo w ideogramie wykonanym na kopii planu.

...

3. Tereny projektowanych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu 107TT, 108TT, 109TT, 110TT, **111TT**, 112TT, 113TT, 114TT, 115TT, 116TT, 117TT, 118TT, 119TT, 120TT, 121TT, 122TT, 123TT, 124TT, 125TT, 126TT, 128TT, 129TT, 130TT, 131TT, 132TT, 133TT, 134TT.

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie planowanych zmian nie budzi przeciwwskazań.

II

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionym uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz nr V.55.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 r., teren objęty planowaną zmianą planu położony jest na pograniczu kwartałów oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami **Bs-13** i **Ds-6**, dla których zapisy są następujące:

teren Bs-13 - Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – osiedle Jezioma”. Obszar w kwartale przeznaczony jest głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w system komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę zwrócić należy na ustalenie warunków ochrony jeziora oraz kształtowania walorów urbanistyczno – architektonicznych projektowanego ośrodka koncentracji usług, z uwagi na jego duże znaczenie w kształtowaniu panoramy miasta, a także kształtowanie zabudowy przy ul. Grajewskiej jako wizytówki miasta.

teren Ds-6 - Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – osiedle Jezioma”. Przedmiotowy obszar przeznaczony jest głównie pod usługi i urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zieleń ogólnodostępną. W postępowaniu administracyjnym szczególną uwagę należy zwracać na walory widokowe terenu od strony jeziora, jak i powiązania z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową. Na terenie tym mogą być lokalizowane jedynie obiekty związane ze sportem i rekreacją. Należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej, oznaczonej na planszy polityki przestrzennej. Na wąskim przesmyku jeziora proponuje się wykonanie mostu dla połączenia ciągu pieszo – rowerowego z kompleksem leśnym po drugiej stronie jeziora oraz wykonanie ogólnodostępnej plaży wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową.

Ponadto, z tekstu Studium odczytano:

47. Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta

- w Elku występują też tereny predysponowane do zabudowy wolnych przestrzeni w ramach uzupełnień z uwzględnieniem głównych funkcji strefy. Dotyczy to terenów: Cs-4, Bs-12, **Bs-13**;

...

49. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę

W Elku, mieście dużych ograniczeń i wielu uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego, wykorzystywano bardzo intensywnie kolejne tereny przeznaczane do zabudowy.

Po dokonaniu szczegółowej analizy stanu zagospodarowania miasta stwierdzono, że:

- na częściowo niezagospodarowanych jeszcze terenach, oznaczonych na mapie polityki przestrzennej symbolami As-5, Bs-12 i **Bs-13**, sporządzone są już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Kwartały Bs-12 i **Bs-13** leżą w bliskim sąsiedztwie jeziora i wyrazem polityki przestrzennej na tych terenach jest ustalenie odpowiednich dla położenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, mających na celu stworzenie warunków dla ochrony jeziora. Zabudowa winna uzupełnić istniejącą panoramę miasta, co ma szczególne znaczenie dla tożsamości miasta i jego strefy krajobrazowej;

Strefa B – Nowomiejska

a) cel główny strefy B

Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka tożsamości miasta, będącego zarazem potencjałem rozwoju miasta w kierunkach północnym i południowym.

b) cele operacyjne strefy B

- przekształcenie istniejącej, nieustalonej struktury funkcjonalno – przestrzennej w strukturę stabilną o wykształconej tożsamości;
- zapewnienie terenów rozwojowych miasta;
- wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

c) funkcje strefy B

- podstawowe: mieszkaniowa, usługowa i handlowa;
- uzupełniające: nieuciążliwa działalność gospodarcza, rekreacyjna, przemysł w północno-wschodniej części strefy.

Strefa D – Przyjeziorna (jeziora Etckiego)

a) cel główny D

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. Wzmocnienie rangi miasta w kierunku rekreacyjno – turystycznym poprzez połączenie jezior: Sunowo, Etckiego i Selmęt Mały.

b) cele operacyjne D

- ochrona krajobrazowa pradoliny rzeki Etłk na całej jej długości w obrębie miasta;
- zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego;
- stworzenie bazy rekreacji i sportu;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- wyeksponowanie elementów identyfikacji przestrzennej Jeziora Etckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;
- wzmocnienie atrakcyjności turystycznej.

c) funkcje strefy D

- podstawowe: rekreacja; turystyka; przestrzeń publiczna
- uzupełniające: mieszkaniowa; usługowa
- wykluczona: przemysł.

Założenia do planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Etłku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Etłku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Etłku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późniejszymi zmianami.

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Andrzejewicz