

**PREZYDENT
MIASTA ELKU**

PG-PP.6721.1.2015.CD

BIURO RADY MIASTA ELKU
WPLYNEŁO
dnia 28-01-2019 *
L.dz. Zał. *ef*
podpis

*IV sesja
Rady Miasta Elku
Komisja Infrastruktury i P.4
30.01.2019*

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ELKU
Włodzimierz Szelązek**

Elk, dnia 22 stycznia 2019 r.

**Pan Włodzimierz Szelązek
Przewodniczący
Rady Miasta Elku**

Szanowny Panie Przewodniczący,

Na podstawie § 35 ust. 1 pkt 1 Statutu Miasta Elku¹ proszę o wprowadzenie do porządku obrad sesji Rady Miasta Elku projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Jezioro Elckie”

Tomasz Andrukiewicz,

Tomasz Andrukiewicz

[Signature]
Prezydent Miasta Elku

W załączeniu:

1. Projekt uchwały wraz z załącznikami
2. Uzasadnienie do projektu uchwały

Sprawę prowadzi: Cezary Domitrz – inspektor ds. urbanistyczno – architektonicznych, tel. 87 732 61 53, e-mail: c.domitrz@um.elk.pl

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

Uzasadnienie podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Jezioro Ełckie”

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu w okresach:

- 1) od **17.07.2017 roku do 17.08.2017 roku**, z terminem składania uwag ustalonym do **31.08.2017 roku**;
- 2) od **22.11.2017 roku do 20.12.2017 roku**, z terminem składania uwag ustalonym do **3.01.2018 roku**;
- 3) od **5.03.2018 roku do 3.04.2018 roku**, z terminem składania uwag ustalonym do **17.04.2018 roku**;
- 4) od **26.10.2018 roku do 27.11.2018 roku**, z terminem składania uwag ustalonym do **11.12.2018 roku**.

W wyznaczonych terminach wpłynęły uwagi, które zostały odpowiednio uwzględnione jak i nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Ełku.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad dotyczących realizacji obiektów na powierzchni Jeziora Ełckiego w tym m.in. marin, kładek i pomostów.

Analiza zasadności przystąpienia do miejscowego planu wykazała, że przedmiotowy obszar sąsiaduje z terenami, na których występuje duże zróżnicowanie funkcji (mieszkalna jednorodzinna, mieszkalna wielorodzinna z usługami i zabudowa usługowa), w związku z tym wskazane jest określenie zasad dotyczących realizacji obiektów na powierzchni Jeziora Ełckiego w nawiązaniu do istniejącego lub przewidzianego w planach miejscowych zagospodarowania terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

Objęcie linii brzegowej Jeziora Ełckiego wraz z terenami przyległymi ustaleniami planu miejscowego pozwoli uwzględnić przeznaczenie terenu w zakresie planowanego przebiegu kolejnego etapu promenady, a także zabezpieczyć walory krajobrazowe brzegu jeziora i ustalić dopuszczalne zagospodarowanie terenu w zależności od charakteru usług znajdujących się w sąsiedztwie (ze szczególnym uwzględnieniem istniejącej i planowanej promenady miasta).

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zachodniej części miasta Ełku, zajmuje powierzchnię ok. 4,07 km² i w większości stanowi powierzchnię Jeziora Ełckiego.

Obecnie na analizowanym terenie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zakłada następujące przeznaczenie poszczególnych terenów:

WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

WSP – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych, takich jak np. pomosty czy slipy;

UT - tereny usług turystycznych;

US - teren usług sportu i rekreacji;

ZP - teren zieleni urządzonej;

WS,US – tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz sportu i rekreacji;

WS,UT – tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz usług turystycznych;

K – tereny infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków sanitarnych;

KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;

KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego.

Poniżej przedstawiono charakterystykę zagospodarowania poszczególnych kwartałów.

Oznaczenie kwartału	Lokalizacja	Plan miejscowy w poszczególnych kwartałach dopuszcza lokalizację następujących obiektów kubaturowych wraz z podstawowymi parametrami:
6UT	Teren przy Fregacie	1) obiektów usług turystycznych i/lub gastronomicznych, a) budynek położony częściowo pod poziomem gruntu ze względu na duży spadek w obrębie kwartału, b) maksymalna ilość kondygnacji: 2, c) wysokość maksymalna obiektu - równa poziomowi posadowienia parteru budynku usługowego na działce sąsiedniej
8US	MOS	1) urządzeń sportowo-rekreacyjnych, 2) placów zabaw dla dzieci, 3) obiektów związanych z usługami turystycznymi, 4) przystani żeglarskiej, 5) kąpieliska lub plaży wraz z obiektami niezbędnymi do ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9US	cypel Piękna	1) urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, podesty, szachy terenowe, minigolf, boule, siłownie na świeżym powietrzu itp., 2) wieży widokowej w obrębie kwartału 9US,
10US	plac Nadjeziorna	
11US	plac Pułaskiego	
13WS	jezioro	1) publicznych tarasów widokowych lub mostów, 2) ciągów pieszo-rowerowych, 1) minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego: 2,5 m, 2) dopuszcza się lokalizację mostu, stanowiącego ciąg pieszo-rowerowy, łączącego brzegi Jeziora Ełckiego pomiędzy stykiem jeziora z działką położoną w obrębie 3 miasta Ełku (poza opracowaniem planu) a działką położoną w obrębie 10 Chruściele (poza opracowaniem planu), na następujących zasadach: a) orientacyjna lokalizacja zgodnie z oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu, b) minimalna szerokość – 3,5 m.

15WS,UT	Tereny przy Smętku i Horece	<p>1) pływających obiektów usługowych, związanych z gastronomią i obsługą ruchu turystycznego,</p> <p>a) maksymalna powierzchnia obiektu, mierzona po obrysie zewnętrznym elementów trwale zamykających budynek – 100 m²,</p> <p>2) pomostów i platform, wyłącznie powiązanych z obiektem usługowym,</p> <p>3) wypożyczalni sprzętu wodnego,</p>
16WS,UT	Teren przy wyspie – ujście rzeki Ełk	<p>1) obiektów usług turystycznych lub gastronomicznych,</p> <p>a) maksymalna ilość kondygnacji: 2</p> <p>b) maksymalna powierzchnia pierwszej kondygnacji obiektu, mierzona po obrysie zewnętrznym elementów trwale zamykających budynek – 500 m², maksymalna powierzchnia drugiej kondygnacji obiektu, mierzona po obrysie zewnętrznym elementów trwale zamykających budynek - 200 m²,</p> <p>2) pomostów, wyłącznie powiązanych z obiektem usługowym,</p> <p>a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 5 m,</p> <p>3) wypożyczalni sprzętu wodnego,</p>
17WS,UT	przy cyplu obok plaży miejskiej	<p>1) obiektów usługowych, związanych z obsługą ruchu turystycznego (hotel, gastronomia, centrum konferencyjne),</p> <p>a) maksymalna ilość kondygnacji: 3,</p> <p>b) maksymalna całkowita powierzchnia użytkowa obiektu lub zespołu obiektów kubaturowych – 8000 m²,</p> <p>c) maksymalna wysokość obiektu, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu na platformę: 20 m,</p> <p>2) pomostów, wyłącznie powiązanych z obiektem usługowym,</p> <p>a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 5 m,</p> <p>3) przystani z pochylniami do slipowania łodzi,</p>
18WS,US	Teren przy MOS	1) ogólnodostępnych pomostów,
19WS,US	Plaża miejska Parkowa	2) obiektów i urządzeń sportów wodnych, w tym wyciągów nart wodnych,
20WS,US	Plaża miejska Jeziorna	<p>3) obiektów związanych z wypożyczalnią sprzętu wodnego, przystanią wodną, plażą czy kąpieliskiem, w tym pochylnie do slipowania łodzi.</p> <p>4) w granicach kwartału 20WS,US dopuszcza się lokalizację mostu, stanowiącego ciąg pieszo-rowerowy, łączącego brzegi Jeziora Ełckiego pomiędzy stykiem jeziora z działką położoną w obrębie 3 miasta Ełku (poza opracowaniem planu) a działką położoną w obrębie 10 Chruściele (poza opracowaniem planu), na następujących zasadach:</p> <p>a) minimalna szerokość – 3,5 m.</p>
21WS,US	Plaża miejska gminna	<p>1) pomostów,</p> <p>a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 5 m,</p> <p>2) obiektów związanych z wypożyczalnią sprzętu wodnego, przystanią wodną, plażą czy kąpieliskiem, w tym pochylnie do slipowania łodzi.</p>
22WSP	Teren przy Janusie	1) pomostów,

24WSP	Teren przy Białym Żaglu	a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2,5 m,
31WSP	Teren przy wypożyczalni – ul. Grajewska	b) maksymalna całkowita długość pomostu: 25 m, c) maksymalna powierzchnia skrzydła pomostu: 25 m ² , 2) wypożyczalni sprzętu wodnego,
25WSP	Przy terenie komunalnym Sikorskiego -11 List.	1) pomostów, a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 5 m, 2) wypożyczalni sprzętu wodnego, 3) pochylni do slipowania łodzi,
26WSP	Przy terenach prywatnych 11 Listopada	1) pomostów. a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2 m, b) maksymalna całkowita długość pomostu: 25 m, c) maksymalna powierzchnia skrzydła pomostu: 25 m ² , d) maksymalna liczba pomostów na terenie: 4, e) możliwość realizacji jednego pomostu dla kompleksu działek,
27WSP	Przy terenie komunalnym Jagiełły	1) ogólnodostępnych pomostów,
28WSP	Przy terenach prywatnych 11 Listopada	1) pomostów, a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2 m, b) maksymalna całkowita długość pomostu: 25 m, c) maksymalna powierzchnia skrzydła pomostu: 25 m ² , d) możliwość realizacji jednego pomostu dla kompleksu działek, 2) pochylni do slipowania łodzi.
29WSP	Teren przy CEE	1) ogólnodostępnych pomostów.
32WSP	ter. komunalne Jakubczaka	
30WSP	Piękna cypel-Fregata	1) pomostów. a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 5 m,
23WSP	barka Ego przy CEE	1) pomostów. a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2 m,
33WSP	Tereny prywatne Baranki	b) maksymalna całkowita długość pomostów: 25 m, c) maksymalna powierzchnia skrzydła pomostu: 25 m ² ,
34WSP	Tereny prywatne gmina	d) minimalna odległość pomiędzy pomostami mierzona po linii prostej wzdłuż brzegu jeziora – 100 m, e) adaptuje się istniejące pomosty, wzniesione na podstawie pozwoleń wodno-prawnych, f) możliwość realizacji jednego pomostu dla kompleksu działek, 1) w granicach terenów, oznaczonych symbolami 33WSP i

		<p>34WSP, w bezpośrednim sąsiedztwie pomostów dozwolone jest lokalizowanie pochylni do slipowania łodzi, przy czym urządzenia te nie mogą wystawać ponad poziom wody,</p> <p>2) W granicach terenu, oznaczonego symbolem 33WSP, dopuszcza się lokalizację elementów i urządzeń sportów wodnych, powiązanych funkcjonalnie z obiektami sportowymi zlokalizowanymi w obrębie terenu 20WS,US,</p>
35WSP	Tereny prywatne Zamkowa	<p>1) pomostów.</p> <p>a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2,5 m,</p> <p>b) maksymalna całkowita długość pomostów: 25 m,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia skrzydła pomostu: 25 m²,</p> <p>d) minimalna odległość pomiędzy pomostami mierzona po linii prostej wzdłuż brzegu jeziora – 100 m,</p> <p>e) adaptuje się istniejące pomosty, wzniesione na podstawie pozwoleń wodno-prawnych,</p> <p>f) możliwość realizacji jednego pomostu dla kompleksu działek,</p>
36WSP	pomosty przy gminnej zieleni	<p>1) maksymalnie dwóch ogólnodostępnych pomostów,</p> <p>a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2,5 m,</p> <p>b) maksymalna całkowita długość pomostu: 25 m,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia skrzydła pomostu: 25 m²,</p> <p>d) minimalna odległość pomiędzy pomostami mierzona po linii prostej wzdłuż brzegu jeziora – 100 m,</p> <p>2) maksymalnie dwóch wypożyczalni sprzętu wodnego,</p>

Zgodnie z ustaleniami rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późn. zm., obszar objęty planowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „JEZIORO EŁCKIE”, objęty jest ustaleniami Strefy D Przyjeziornej Jeziora Ełckiego oraz Strefy B – Nowomiejskiej (Południowej), dla których zapisy studium brzmią następująco:

[...]

Strefa B – Nowomiejska (Południowa)

Granicami strefy Południowej są:

- od strony południowej granica administracyjna miasta;
- od strony wschodniej ul. Kilińskiego;
- od strony zachodniej ciąg pieszo - rowerowy nad Jeziorem Ełckim.

[...]

Funkcje strefy B

podstawowe: mieszkaniowa, usługowa;

uzupełniająco: nieuciążliwa działalność gospodarcza, rekreacja.

Cele strefy B

- główny

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.

- operacyjne

- 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.

„Strefa D – Przyjeziorna Jeziora Ełckiego

Granicami strefy Jeziora Ełckiego są:

- od strony północnej i zachodniej granica administracyjna miasta;
- od strony południowo – wschodniej ścieżka pieszo – rowerowa;
- od strony wschodniej ulice: Wojska Polskiego oraz 11 Listopada.

[...]

Funkcje strefy D

podstawowe: rekreacja, turystyka, przestrzeń publiczna;

uzupełniająca: mieszkaniowa, usługowa;

wykluczona: przemysł.

Cele strefy D:

- główny

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, Ełckiego i Selmęt Mały.

- operacyjne

- ochrona krajobrazowa pradoliny rzeki Ełk 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 Ełckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;
- wzmocnienie atrakcyjności turystycznej.

[...]

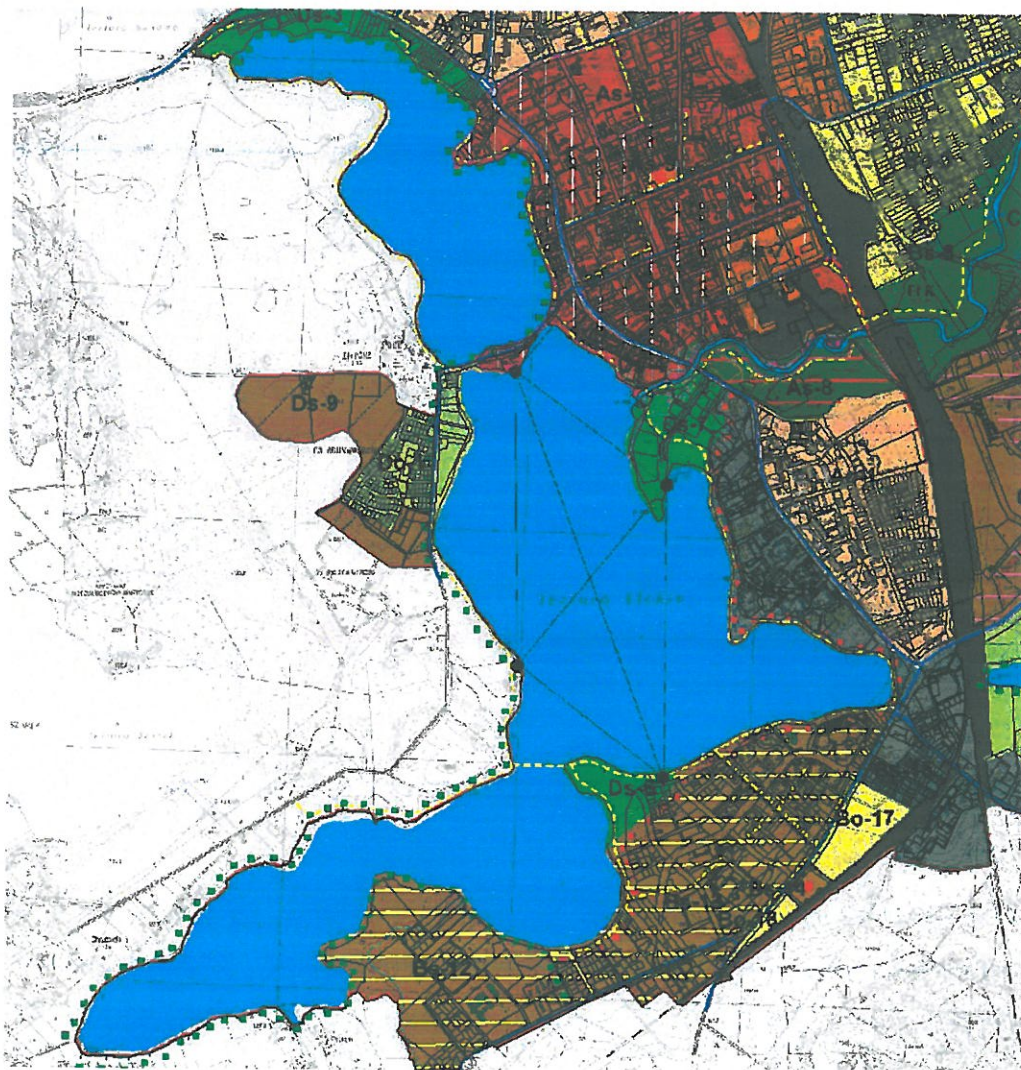
Specjalne działania w polityce przestrzennej miasta Teren Bs-16 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą.

Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.

Teren Ds-4 Część terenu objęta jest mpzp „Ełk – Półwysep” i „Ełk – Nadjeziorna”. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy w projektowaniu architektoniczno – przestrzennym zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania krajobrazowe i eksponowanie zamku jako elementu identyfikacji przestrzennej. Powinna nastąpić rehabilitacja istniejącej zabudowy lub wymiana obiektów, z dopuszczeniem zmian użytkowania, z przeznaczeniem do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.”

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

W załączeniu wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.



Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku; Polityka przestrzenna