

## UZASADNIENIE

do uchwały nr .....2020

Rady Miasta Ełku

z dnia ..... 2020 roku

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kościuszki”**

#### **1. Wstęp**

##### 1.1 Uchwała intencyjna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kościuszki” został sporządzony na podstawie uchwały nr VII.67.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 22 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur II”, zwanej „Ełk – Kościuszki”. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 0,4 ha.

##### 1.2 Położenie

Obszar objęty opracowaniem jest położony w strefie śródmiejskiej miasta pomiędzy ul. T. Kościuszki a Placem Miejskim przy galerii Brama Mazur, i stanowi działkę nr 539/2 oraz niewielki fragment działki nr 1383/16.

##### 1.3 Wnioski o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawcą proponowanej zmiany planu jest właściciel działki nr 539/2, który z uwagi na obowiązujące ustalenia planu, nie może zrealizować inwestycji mieszkaniowej o planowanych parametrach.

Zgodnie z obowiązującym planem kwartał oznaczony symbolem 11U,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową wielorodzinną, i taką funkcję wnioskodawca utrzyma, wnioskując natomiast o zmianę niektórych parametrów nowej zabudowy (liczba kondygnacji, wysokość budynku, geometria dachu, wskaźnik i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna).

Z uwagi na to, że kwartał 11U,MW obejmuje także bardzo mały narożnik działki nr 1383/16, uchwałą objęto również ten fragment.

Obecnie przedmiotowy teren nie jest zagospodarowany obiektami kubaturowymi, jedyne zainwestowanie stanowią stare betonowe fundamenty oraz roślinność naturalna.

##### 1.4 Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonym uchwałą XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późn zm., teren objęty planowaną zmianą planu położony jest w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem As-7, dla którego zapisy są następujące:

„**teren As-7** - Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić możliwość adaptacji istniejących

budynków z przystosowaniem ich do funkcji śródmiejskiej z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam wysokiej jakości przestrzeni publicznych.

Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jako rozwiązanie alternatywne.”

Ponadto, z tekstu Studium odczytano:

#### **Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta:**

- na terenach zaznaczonych na mapie polityki przestrzennej jako tereny zdegradowane należy podejmować kompleksowe działania związane z przekształcaniem ich zabudowy i zagospodarowania. Dotyczy to takich terenów jak: As-7, Bs-6, Bs-7;
- w Ełku występują też tereny predestynowane do restrukturyzacji. Dotyczy to terenów: As-7, Bs-15, Bs-16, Ds-8.

(...)

Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe, w tym obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:

1. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- tereny As-7 i As-9 w strefie centralnej;

(...)

#### **Cele Strefy A**

##### główny:

- Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.

##### operacyjne:

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;
- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;
- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;
- stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Funkcje Strefy A**

- podstawowe: mieszkaniowa; usług ogólnomiejskich; usług centrotwórczych.
- uzupełniające: rekreacyjna; nieuciążliwa działalność gospodarcza.
- wykluczona: przemysł.

### 1.5 Dotychczasowe ustalenia planistyczne

Dla obszaru objętego zmianą obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur II”, uchwalonego uchwałą nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2175 z dnia 16 czerwca 2015 r.

Zmianie ulegną przede wszystkim ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, które obecnie brzmią:

#### *§24 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IIU,MW.*

*1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej wielorodzinnej.*

*2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Ełku, wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7.*

***3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:***

*1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej;*

*2) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż sąsiednie budynki zabytkowe.*

*Dopuszcza się poddasze użytkowe;*

*3) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych;*

*4) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu;*

*5) budynki od strony placu miejskiego projektować w zabudowie zwartej z układem pionowego podziału elewacji na wzór kamienic miejskich z zastosowaniem bogatego detalu architektonicznego, przy użyciu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna), dopuszcza się zabudowę podcieniową;*

*6) wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta;*

*7) od strony ulicy T. Kościuszki dopuszcza się budynki wolno stojące o gabarytach nawiązujących do budynków na terenie 12UMW;*

*8) dostęp do lokali usługowych od frontu budynku, natomiast do lokali mieszkalnych od strony zaplecza budynku;*

*9) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,5 (od 40% do 50% powierzchni zabudowy działki budowlanej);*

*10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;*

*11) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych;*

*12) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu, od strony placu miejskiego 8UKp linii tej nie mogą przekraczać żadne elementy poniżej pierwszego piętra;*

*13) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż:*

- a) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali usługowych,
- b) 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 14) co najmniej 50% miejsc postojowych należy zapewnić pod powierzchnią terenu;
- 15) dostępność komunikacyjna terenu z ul. T. Kościuszki poza granicami planu.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Projekt planu miejscowego w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów, na których dopuszczono realizację zabudowy, w rozdziale 2 przedmiotowego projektu, znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Ustalono linie zabudowy i szczegółowe parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: wysokość zabudowy, powierzchnię zabudowy wyrażoną w procentach, procentową powierzchnię biologicznie czynną, geometrię i pokrycie dachowe oraz wskaźniki miejsc postojowych.

### 2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Cele szczegółowe polityki związanej z ochroną środowiska uwzględniono między innymi poprzez:

- racjonalizację użytkowania wody i jakość wód ujętą w §10 – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające: zaopatrzenie w wodę terenu 1MW,U z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych; odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Kościuszki i przyległej drodze wewnętrznej (znajdujących się poza granicami opracowania) realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków; odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej w oparciu o projektowane lub istniejące kanały deszczowe w ul. Kościuszki i przyległej drodze wewnętrznej (znajdujących się poza granicami opracowania), wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni ulic, placów postojowych, parkingów, należy odprowadzać zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w obrębie działki (zbiorniki retencyjne lub podlewanie terenów zielonych).

- jakość powietrza, zmiany klimatu ujęte w §5 – cel realizowany w planie poprzez zapisy ustalające zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, oraz poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- różnorodność biologiczną i krajobrazową ujętą w §5 – cel realizowany w planie poprzez zapisy nakazujące istniejące pojedyncze drzewa i zespoły zieleni wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

### 2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar objęty planem znajduje się na terenie objętym prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1) ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dn. 20 lutego 1979 r. wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

Na obszarze objętym planem nie występują inne zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

### 2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach potencjalnego osuwania się mas ziemnych oraz nie leży na terenach górniczych. Zlokalizowany jest też poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

W celu ochrony zdrowia przez hałasem plan określił ograniczenia, dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 roku, poz. 112 z późn. zm.). Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartał oznaczony symbolem 1MW,U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod mieszkaniowo-usługową.

Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych. Na obszarze objętym planem, na którym dopuszcza się realizację nowej zabudowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe. Ponadto należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 1 budynek. Parkingi należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in.:

- gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci po jej ewentualnej rozbudowie.

### 2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Z przyjętych założeń wynika dodatni bilans wydatków i dochodów. Po stronie dochodów powinny znaleźć się: sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy (65000 zł) oraz wzrost podatku od nieruchomości (40000 zł) wobec braku kosztów będących następstwem przyjętych rozwiązań. Jednak prognozowane wielkości dotyczące wpływów związanych z uchwaleniem planu uzależnione są od warunków możliwości finansowania inwestycji oraz zamierzeń zagospodarowania prywatnych właścicieli nieruchomości.

Pozytywnymi skutkami uchwalenie planu będzie również uaktywnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co spowoduje dalszy rozwój obszarów sąsiednich, przez zainwestowanie. Należy w tym miejscu podkreślić, że maksymalizacja pozytywnego efektu ekonomicznego nie jest ani jedynym, ani zwykle najważniejszym celem prowadzonej przez miasto gospodarki przestrzennej, choć dla przyjętych na potrzeby niniejszej prognozy założeń – w świetle przedstawionych wyliczeń – efekt ten powinien być dla miasta korzystny.

Prognoza nie przewiduje powstania obciążeń finansowych gminy z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach objętych planem, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy jednak wziąć pod uwagę fakt, że szacunek ten wyliczono w oparciu o ściśle określone założenia, które nie muszą być zgodne z rzeczywistym scenariuszem zmian w zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu.

### 2.6. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Na obszarze objętym projektem planu miejscowego

działka nr 539/2, obejmująca 98% powierzchni planu, stanowi własność osoby fizycznej, wnioskującej o zmianę planu, a niewielki fragment działki nr 1383/16 to własność gminy miasta Ełk.

#### 2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te (postanowieniami lub na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

#### 2.8. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.

#### 2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 9 i 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### 2.10. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Ełku na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej opracowania planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

1) **ogłoszenie o przystąpieniu** do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kościuszki”, w formie:

- obwieszczenia Prezydenta Miasta Ełku, wywieszonego na tablicy ogłoszeń w dniu 11 lipca 2019 r.,
- ogłoszenia prasowego z dnia 11 lipca 2019 r. w Monitorze Samorządowym otoprzetargi.pl,
- ogłoszenia na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej portalu Wrota Warmii i Mazur, opublikowanego w dniu 12 lipca 2019 r.,

informując o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 1 sierpnia 2019 roku.

2) **ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu** w dniach od 13 marca 2020 r. do 10 kwietnia 2020 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które opublikowano w formie:

- obwieszczenia Prezydenta Miasta Ełku wywieszonego w dniu 6 marca 2020 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ełku,
- ogłoszenia prasowego z dnia 6 marca 2020 r. w Monitorze Samorządowym otoprzetargi.pl,
- ogłoszenia na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej portalu Wrota Warmii i Mazur, opublikowanego w dniu 4 marca 2020 r.,

informując o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które było możliwe w terminie do 24 kwietnia 2020 roku.

3) **dyskusja publiczna** nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nad prognozą oddziaływania na środowisko miała miejsce w siedzibie Urzędu Miasta Ełku w dniu 1 kwietnia 2020 roku.

Informacja o uwzględnieniu uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu:

- w trakcie wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie zgłoszono żadnych uwag do prognozy, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4) **ponowienie etapu wyłożenia do publicznego wglądu w związku z przepisami art. 15z ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych**, w dniach od 1 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kościuszki” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które opublikowano w formie:

- obwieszczenia Prezydenta Miasta Ełku wywieszonego w dniu 22 maja 2020 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ełku,

- ogłoszenia prasowego z dnia 21 maja 2020 r. w Monitorze Samorządowym [otoprzetargi.pl](http://otoprzetargi.pl),

- ogłoszenia na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej portalu Wrota Warmii i Mazur, opublikowanego w dniu 21 maja 2020 r.,

informując o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które było możliwe w terminie do dnia 14 lipca 2020 roku.

5) **dyskusja publiczna** nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kościuszki” i nad prognozą oddziaływania na środowisko miała miejsce w siedzibie Urzędu Miasta Ełku w dniu 25 czerwca 2020 roku.

Informacja o uwzględnieniu uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu:

- w trakcie wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie zgłoszono żadnych uwag do prognozy, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

#### 2.11. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Ujęcie wody dla miasta Ełku zlokalizowane w Przykopce (gmina Ełk) posiada zdolność produkcyjną na poziomie 24.000 m<sup>3</sup>/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową to średnio 7.000 – 8.000 m<sup>3</sup>/d. Aktualnie ujęcie jest zatem wykorzystywane jedynie w 33% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje zatem aż 16.000 m<sup>3</sup>/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto obszar opracowania jest w znacznym stopniu zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi na działce objętej planem.



### 2.12. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Zgodnie z obowiązującym planem „Ełk – Brama Mazur II” kwartał oznaczony symbolem 11U,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową wielorodzinną. Właściciel terenu obejmującego 98% obszaru planu zawniósł o jego zmianę, która przewiduje utrzymanie dotychczasowej funkcji, ze zmianą niektórych parametrów nowej zabudowy (liczba kondygnacji, wysokość budynku, geometria dachu, wskaźnik i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna). Projekt planu wprowadza modyfikacje ww. parametrów, co pozwoli wnioskodawcy zrealizować zabudowę o planowanych przez niego parametrach. Obecnie na przedmiotowym terenie znajdują się stare betonowe fundamenty i roślinność naturalna, zatem realizacja budynku mieszkalno-usługowego, dostosowanego do charakteru otoczenia, podniesie walory estetyczne i funkcjonalne tego obszaru.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania dotyczące zainwestowania terenów są zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

### 2.13. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W odniesieniu do ograniczania transportochłonności istniejącego układu przestrzennego plan miejscowy w §9 określa zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji. Nie są przewidziane nowe drogi publiczne, ponieważ obszar planu obejmuje wyłącznie działkę inwestycyjną, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie pasa gminnej drogi publicznej (ul. T. Kościuszki). Ponadto na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych.

Również w ustaleniach szczegółowych plan miejscowy przewiduje zapewnienie odpowiedniej ilości nowych miejsc postojowych przy realizacji nowej zabudowy, z uwzględnieniem planowanych funkcji.

Analizując transportochłonność obszaru objętego planem należy wziąć pod uwagę, że opracowanie obejmuje jedną działkę inwestycyjną, której zabudowa budynkiem mieszkalno-usługowym nie spowoduje zwiększenia parametrów istniejącej sieci komunikacyjnej.

Teren planu jest znakomicie skomunikowany pod względem transportu publicznego: w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 539/2 przy ul. Kościuszki znajduje się przystanek komunikacji miejskiej, obsługujący 2 linie, a w odległości ok. 300 m, zlokalizowane są przystanki miejskiego zakładu komunikacji przy ulicy J. Dąbrowskiego, które zapewniają transport 9 liniami komunikacyjnymi osobom z pozostałej części miasta oraz z terenów zlokalizowanych poza jego granicami. Ponadto w odległości nieprzekraczającej 300 m położony jest dworzec główny PKP oraz PKS, obsługujące transport zbiorowy krajowy i zagraniczny.

Wszystkie zmiany wprowadzone planem harmonizują z otoczeniem, ponieważ stanowią rozwinięcie funkcji występujących w obszarze sąsiednim.

Założenia planu spełniają dążenie do planowania i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. Przygotowując projekt planu miejscowego uwzględniono warunki terenowe oraz istniejące uzbrojenie w infrastrukturę techniczną oraz

dostępność i możliwość rozbudowy i modernizacji uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Prezydent Miasta Ełku w kadencji samorządowej 2015-2018, dokonał w sierpniu 2018 r. analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. W uchwale nr XLIX.476.18 Rady Miasta Ełku z dnia 28 sierpnia 2018 r. stwierdzono, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku w zakresie części II – kierunki zagospodarowania jest aktualne i wyznacza kierunki rozwoju zgodne z polityką przestrzenną, przyjętą przez władze miasta. Wymaga ono jednak zmiany w zakresie dostosowania zapisów część II Studium do ograniczeń, wynikających z przepisów szczególnych (granice obszarów zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego), zaktualizowania listy obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zweryfikowania treści Studium pod kątem nowo opracowanych dokumentów strategicznych, a także zmodyfikowania kierunków zagospodarowania przestrzennego strefy C, w związku z potrzebą rozwoju mieszkalnictwa na tym obszarze. Przedmiotowe zmiany są w trakcie wprowadzania, na podstawie uchwały nr L.481.18 Rady Miasta Ełku z dnia 25 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania miasta Ełku.

Natomiast Część I Studium – uwarunkowania, wymaga aktualizacji i modyfikacji, w zakresie zmian jakie zaszły w mieście od czasu poprzedniego opracowania tej części Studium (2000 rok), dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W toku przygotowywania ww. materiału zbadano wszystkie obowiązujące na terenie miasta Ełku miejscowe plany. Uwzględniając kierunki zagospodarowania stwierdzono, iż plany są pod tym względem aktualne, ale w kilku przypadkach można rozważyć przystąpienie do ich zmiany. Wynika to z możliwości efektywniejszego wykorzystania potencjału terenu oraz z możliwości pobudzenia w ten sposób rozwoju gospodarczego na poszczególnych obszarach. Nie stwierdzono jednak obligatoryjnego obowiązku przystąpienia do zmiany obowiązujących w mieście Ełku planów.

Natomiast w 12 obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stwierdzono potrzebę wprowadzenia zapisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej i wrysowania aktualnych granic terenów zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%: Ełk – Obwodnica Północna, Ełk – Łukasiewicza, Ełk – SSSE Podstrefa Ełk, Ełk – Lenpol, Ełk - Norwida, Ełk – Błonie Papieskie II, Ełk – Błonie Papieskie, Ełk - Nadgeziorna, Ełk – Cypel, Ełk – Parkowa II, Ełk - Zamkowa, Ełk – Baranki.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kościuszki”:

Szacunkowe wydatki (koszty) wynikające z uchwalenia i realizacji planu miejscowego określono następująco:

- roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie przewiduje się,
- koszty związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych: nie wystąpią,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej: nie wystąpią.

Szacunkowe dochody dochody wynikające z zapisów planu miejscowego kształtują się następująco:

- opłata planistyczna: nie przewiduje się okoliczności powodujących wystąpienie opłaty,
- opłaty adiacenckie:
  - opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości: nie przewiduje się,
  - opłaty adiacenckie z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy drogi: nie wystąpią przesłanki,
- wzrost podatku od nieruchomości: 40 000 zł,
- sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy: 65 000 zł.

## 5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Prezydent Miasta Ełku w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił (w dniach 11-12.07.2019 r.) w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- powiadomił (w dniu 11.07.2019 r.) na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień;
- ogłosił (w dniach 4-6.03.2020 r.) w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz do prognozy;
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 13.03.2020 r. do 10.04.2020 r.), przeprowadził w dniu 1 kwietnia 2020 roku dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami;
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 24 kwietnia 2020 roku, w terminie tym uwag nie wniesiono.
- ponowił etap wyłożenia do publicznego wglądu, w związku z przepisami art. 15z ustawy o szczególnych

rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, (w dniach od 1.06.2020 r. do 30.06.2020 r.), przeprowadził w dniu 25 czerwca 2020 roku dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami;

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 14 lipca 2020 roku, w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta Ełku do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami.

**Podsumowanie podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Kościuszki”**

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 marca 2020 r. do 10 kwietnia 2020 r., z terminem składania uwag ustalonym do dnia 24 kwietnia 2020 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przepisami art. 15z ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w dniach od 1 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., nastąpiło ponowienie etapu wyłożenia do publicznego wglądu. Termin składania uwag ustalono do dnia 14 lipca 2020 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Obszar objęty opracowaniem, obejmujący ok. 0,4 ha położony jest w strefie śródmiejskiej miasta pomiędzy ul. T. Kościuszki a Placem Miejskim przy galerii Brama Mazur, i stanowi działkę nr 539/2 oraz niewielki fragment działki nr 1383/16.

Zmiana planu na przedmiotowym terenie wynikała z wniosku właściciela działki nr 539/2, który z uwagi na obowiązujące ustalenia planu, nie może zrealizować inwestycji mieszkaniowej o planowanych parametrach. Zgodnie z obowiązującym planem kwartał oznaczony symbolem 11U,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową wielorodzinną, i taką funkcję wnioskodawca utrzyma, wnioskując natomiast o zmianę niektórych parametrów nowej zabudowy (liczba kondygnacji, wysokość budynku, geometria dachu, wskaźnik i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna).

Z uwagi na to, że kwartał 11U,MW obejmuje także bardzo mały narożnik działki nr 1383/16, uchwałą objęto również ten fragment.

Obecnie przedmiotowy teren nie jest zagospodarowany obiektami kubaturowymi, jedyne zainwestowanie stanowią stare betonowe fundamenty oraz roślinność naturalna.

Przeprowadzenie wyżej wskazanych zmian nie budziło zastrzeżeń pod względem urbanistyczno-architektonicznym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonym uchwałą XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późn zm., teren objęty planowaną zmianą planu położony jest w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem As-7, dla którego zapisy są następujące:

„teren As-7 - Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględniać możliwość adaptacji istniejących budynków z przystosowaniem ich do funkcji śródmiejskiej z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam wysokiej jakości przestrzeni publicznych.

Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jako rozwiązanie alternatywne.”

Ponadto, z tekstu Studium odczytano:

Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta:

na terenach zaznaczonych na mapie polityki przestrzennej jako tereny zdegradowane należy podejmować kompleksowe działania związane z przekształcaniem ich zabudowy i zagospodarowania.

Dotyczy to takich terenów jak: As-7, Bs-6, Bs-7;

w Ełku występują też tereny predestynowane do restrukturyzacji. Dotyczy to terenów: As-7, Bs-15, Bs-16, Ds-8.

(...)

Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe, w tym obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:

1. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

tereny As-7 i As-9 w strefie centralnej;

(...)

Cele Strefy A

główny:

- Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.

operacyjne:

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;

- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;

- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;

- stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej;

- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;

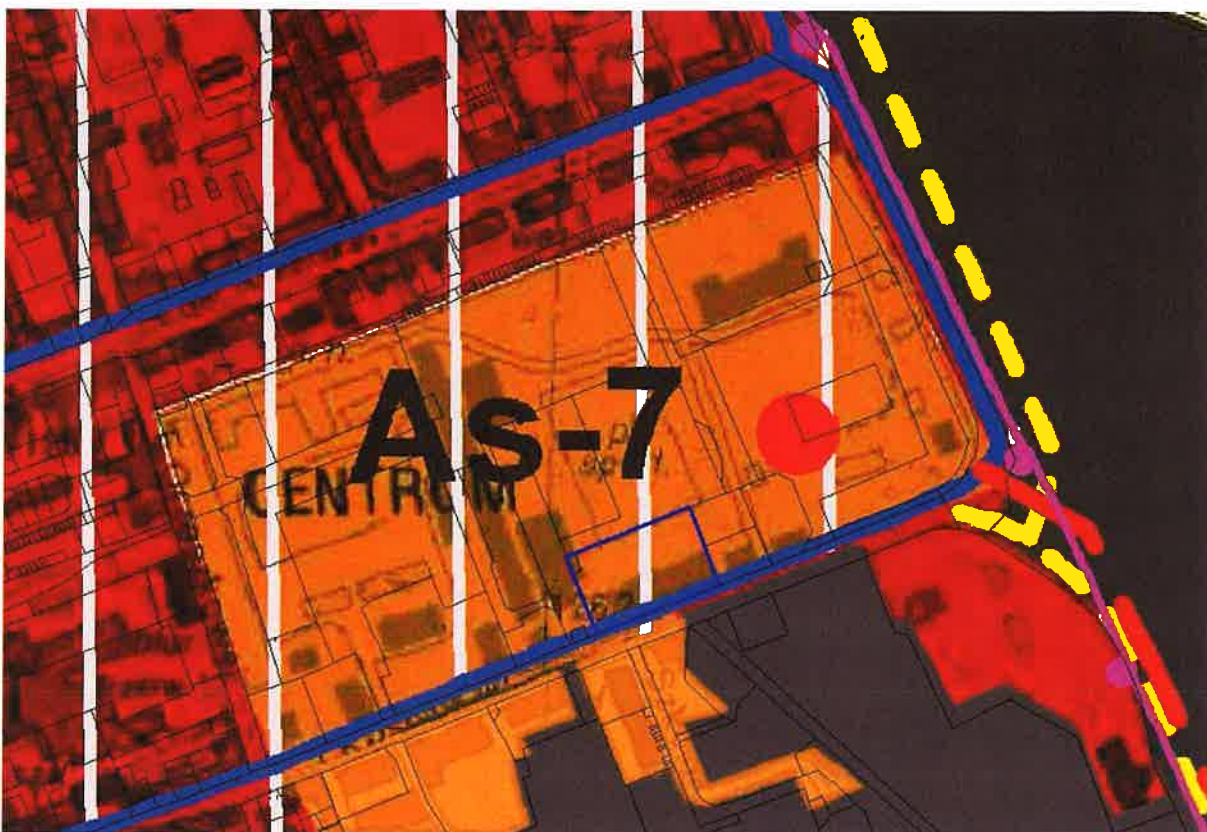
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Funkcje Strefy A

podstawowe: mieszkaniowa; usług ogólnomiejskich; usług centrotwórczych.

uzupełniające: rekreacyjna; nieuciążliwa działalność gospodarcza.

wykluczona: przemysł.



Ryc. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, z oznaczeniem terenu objętego projektem uchwały intencyjnej – linią koloru czarnego.

Założenia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk.

Reasumując powyższe, sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru Ełku jest uzasadnione.

