

Projekt

z dnia 6 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

2. Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana nazwy kwartału w § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a oraz § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a.

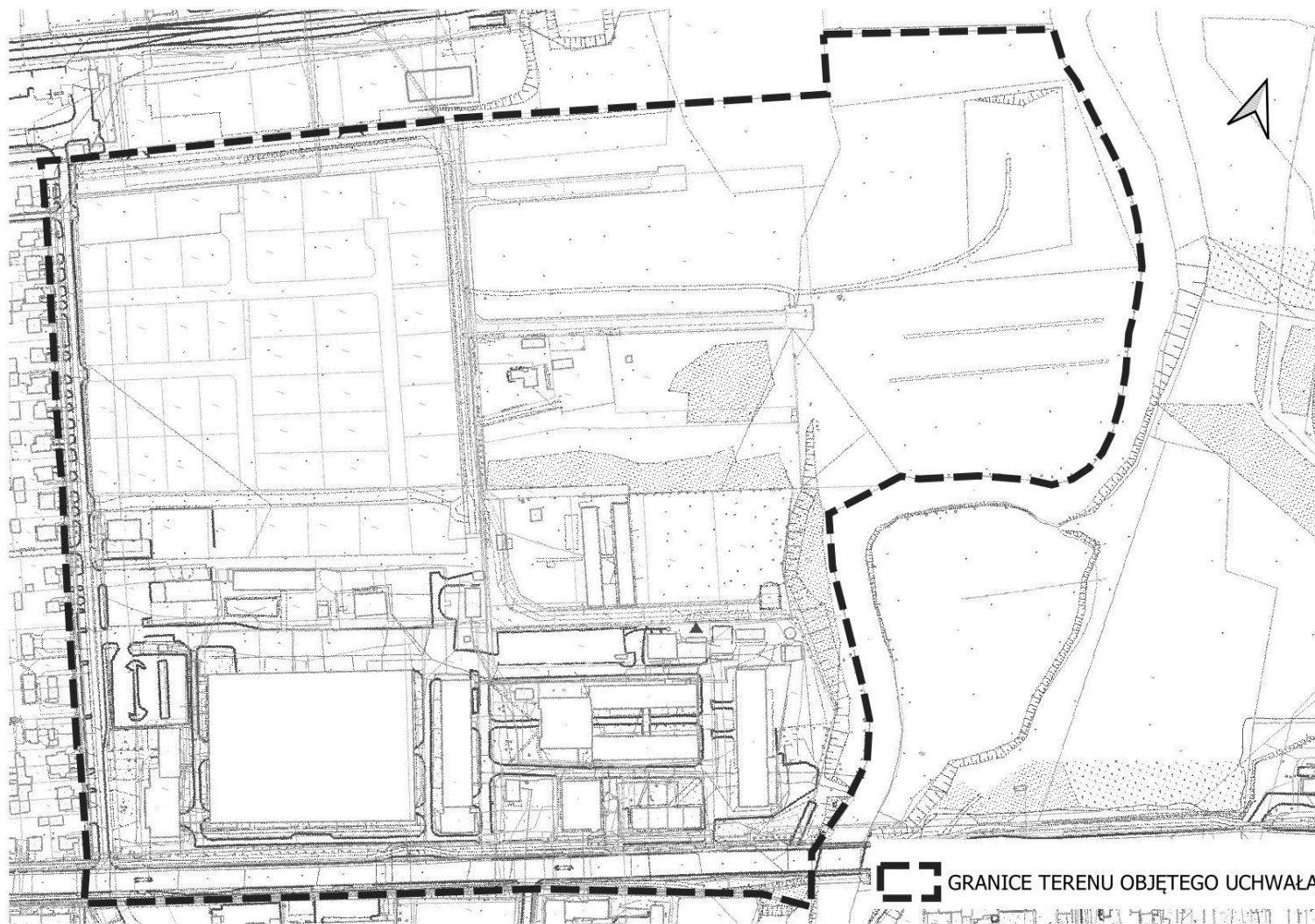
§ 2. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 18 grudnia 2024 r.



Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema”

1. Obszar opracowania o powierzchni ok. 28,08 ha, położony jest w północno-wschodniej części Elku, ograniczony: od wschodu rzeką Elk, od południa ulicą Suwalską, od zachodu ulicą Bema, od północy terenami przemysłowymi.

2. Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest zmiana nazwy kwartału (oznaczonego w tekście planu jako MNU) w § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a oraz § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a, dopuszczającego lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych m.in. na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (oznaczenie MN). Zarówno w dalszej części tekstu miejscowego planu, w ustaleniach szczegółowych dla kwartału, jak i na załączniku graficznym, przeznaczenie dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN) oznaczone jest właściwie. Zmiana miejscowego planu polega wyłącznie na korekcie w wyżej wymienionych fragmentach tekstu planu zapisu MNU na MN.

3. Przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszczęto z urzędu. Wynika to z potrzeby redakcji opublikowanej 20 listopada 2024 r. pod pozycją nr 5040 w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwały nr V.40.2024 Rady Miasta Elku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk – Bema” w jego części tekstowej. Mając na uwadze niedawne opublikowanie uchwały, zmiana planu miejscowego wyłącznie w części tekstowej pozwoli na szybką korektę oraz ograniczy nakład prac projektowych.

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie planowanych zmian nie budzi przeciwwskazań.

Zgodnie z zapisami art. 67 ustawy z dnia 7 lipca o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmiana przedmiotowego planu miejscowego musi być zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalone zostało uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku i obejmuje przedmiotowy teren następującymi strefami: B – Nowomiejską Północną (I) oraz E – Nadrzeczną w obszarze kwartałów oznaczonych na rysunku Studium „Polityka przestrzenna” symbolami B8, B11 i E2 (Rys. 1), dla których zapisy są następujące:

B8 – obszar osiedla Zatorze, zlokalizowany w południowej części strefy. Jego granice wyznaczają tereny kolejowe, tereny zielone wraz z rzeką Elk oraz zakłady Prefabet i Sungsan-ZEM Polska. Teren w części objęty ustaleniami planów miejscowych „Elk – Łukasiewicza”, „Elk – Łukasiewicza II” oraz „Elk – Sikorskiego”.

Istniejące zagospodarowanie to przede wszystkim zabudowa mieszkalna jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa usługowo-handlowa (usługi osiedlowe) oraz nieliczne budynki mieszkalne wielorodzinne. Teren w dużym stopniu zabudowany obiektami kubaturowymi, posiadający dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i społeczną (kościół, przedszkole, obiekty użyteczności publicznej, liczne sklepy, hurtownie, stacja paliw).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi nieuciążliwe.

Nową zabudowę mieszkalną wielorodzinną można lokalizować wyłącznie na obszarze niezagospodarowanym, znajdującym się w północnym narożniku terenu (między ul. Sikorskiego i ul. Tęczową) oraz w zachodniej części terenu, pomiędzy ul. Ogrodową a terenem kolejowym.

Wysokość dla nowej zabudowy mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej oraz budynków usługowych to maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna przeznaczona jest do adaptacji.

W granicach kwartału zlokalizowana jest gazownia, stanowiąca zakład o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ze względu na magazynowanie i regazyfikację substancji niebezpiecznej skroplonego gazu ziemnego. W związku z tym funkcjonowanie zakładu powinno uwzględniać zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. Fragment kwartału położony jest na terenach zagrożenia powodziowego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych. (...)

B11 – od zachodu graniczy z zabudową mieszkalną jednorodzinną, od północy z terenami niezabudowanymi oraz od wschodu i południa w sąsiedztwie rzeki Elk i terenów zieleni naturalnej.

Obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Część terenu od północy stanowi zakład produkcji oświetlenia samochodowego (Sungsan-ZEM Polska). Pozostałe obiekty związane są głównie z działalnością usługowo-handlową. Po stronie południowej ul. Suwalskiej, dzielącej teren na dwie części, znajduje się Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Państwowej Straży Pożarnej, siedziba Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Zarząd Główny Ligi Obrony Kraju oraz hurtownia. Teren południowy, w najbliższym sąsiedztwie rzeki, to teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługi publiczne i ogólnomiejskie.

Wysokość maksymalna zabudowy to trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkalna do adaptacji, z możliwością rozwoju funkcji mieszkalnej wyłącznie w jej bezpośrednim sąsiedztwie. (...)

E2 – od północnego wschodu kwartał zamyka granica administracyjna miasta, od północy sąsiaduje z obszarem kolejowym, od zachodu z terenami produkcyjno-składowymi oraz mieszkalnymi, a od południa z obszarem zieleni naturalnej i ul. Suwalską. Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Łukasiewicza”.

Obszar jest wolny od zabudowy kubaturowej. Istniejące zagospodarowanie stanowi zieleni naturalna, w tym lasy, w centralnej części terenu płynie rzeka Elk.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe płynące,
- rekreacyjno-wypoczynkowa,
- zieleni.

W granicach obszaru wymagana jest ochrona i poprawa środowiska przyrodniczego. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni, zwracając szczególną uwagę na ekspozycję rzeki Elk.

Ze względu na trudne uwarunkowania terenu, w jego granicach zakazuje się zabudowy kubaturowej. Teren preferowany jest pod parki, zieleńce, aneksy wypoczynkowe z możliwością budowy ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki. Należy również zwrócić uwagę na zagospodarowanie rekreacyjne lasu - obejmuje ono kompleks zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych, zmierzających do zwiększenia dostępności lasów dla celów wypoczynkowych oraz ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne. Najbardziej istotne są działania polegające na wyposażeniu leśnych obszarów rekreacyjnych w odpowiednie elementy i urządzenia, a także eksponowanie walorów lasu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych, polan wypoczynkowych czy też placów zabaw.

Ze względu na położenie części obszaru w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, a także sąsiedztwo obszaru kolejowego, istnieje obowiązek stosowania się do nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta”

Ponadto z tekstu Studium odczytano:

„20.2 Strefy strukturalne i ich funkcje

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

Strefa	Granice	Cel główny	Funkcje	
			główne	dopuszczane
Strefa B- Nowomiejska Północna (I)	Obszar na zachód od rzeki Elk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny nadrzeczne, od zachodu: linia kolejowa i tereny nadjeziorne Obszar na wschód od rzeki Elk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny przemysłowe, od zachodu: tereny nadrzeczne	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka, będącego potencjałem rozwoju miasta w kierunku północnym.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m ²	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna magazynowo-składowa produkcyjna (w kwartałach B6, B9 i B11) garażowa
Strefa E- Nadrzeczna	Obejmuje rzekę Elk oraz tereny nadrzeczne	Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.	wody powierzchniowe zieleni rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna sportowa	

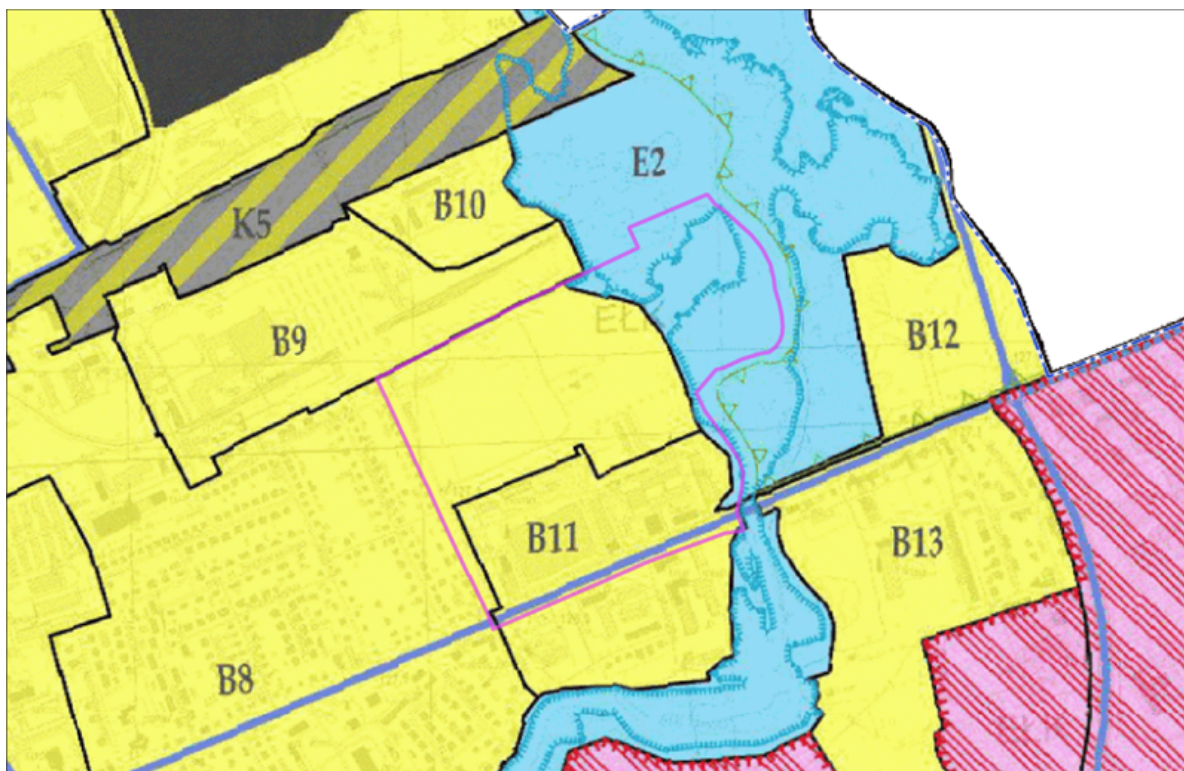
Cele operacyjne dla stref strukturalnych (...)

Strefa B – Nowomiejska Północna (I), Południowa (II) i Zachodnia (III)

- rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- podniesienie jakości istniejących zasobów;
- zapewnienie terenów rozwojowych miasta;
- uzupełnienie systemów istniejącej zieleni i przekształcenie ich w spójne obszary służące wypoczynkowi mieszkańców;
- wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
- rozwój infrastruktury społecznej, służącej zaspokajaniu potrzeb zabudowy mieszkaniowej;
- rozwój sieci komunikacji drogowej oraz rowerowej;
- zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie miejsc parkingowych;
- w strefach Północnej i Południowej lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². (...)

Strefa E – Nadrzeczna

- zachowanie korytarza ekologicznego rzeki, stanowiącego element systemu przewietrzania miasta;
- ochrona krajobrazowa pradoliny rzeki Elk na całej jej długości w obrębie miasta;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- zagospodarowanie rekreacyjno- turystyczne terenów nadbrzeżnych z zachowaniem walorów krajobrazu;
- rozwój komunikacji pieszej i rowerowej.”



Rys. 1. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, z oznaczeniem terenu objętego projektem uchwały – linią koloru fioletowego
(źródło: melk.e-mapa.net)

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

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