

UCHWAŁA NR IX.86.2025
RADY MIASTA ELKU

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion II”

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, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion II” dla obszaru o powierzchni ok. 0,2 ha, zlokalizowanego przy ul. marszałka Józefa Piłsudskiego, w kierunku południowym od Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

2. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion” przyjętego uchwałą nr XLVI.462.2022 Rady Miasta Elku z dnia 28 września 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Stadion” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4708).

3. Celem przystąpienia do opracowania planu jest aktualizacja obowiązujących przepisów dotyczących istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu objętego obecnie ustaleniami kwartałów 4MWU, 21Z i 33KS.

§ 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.

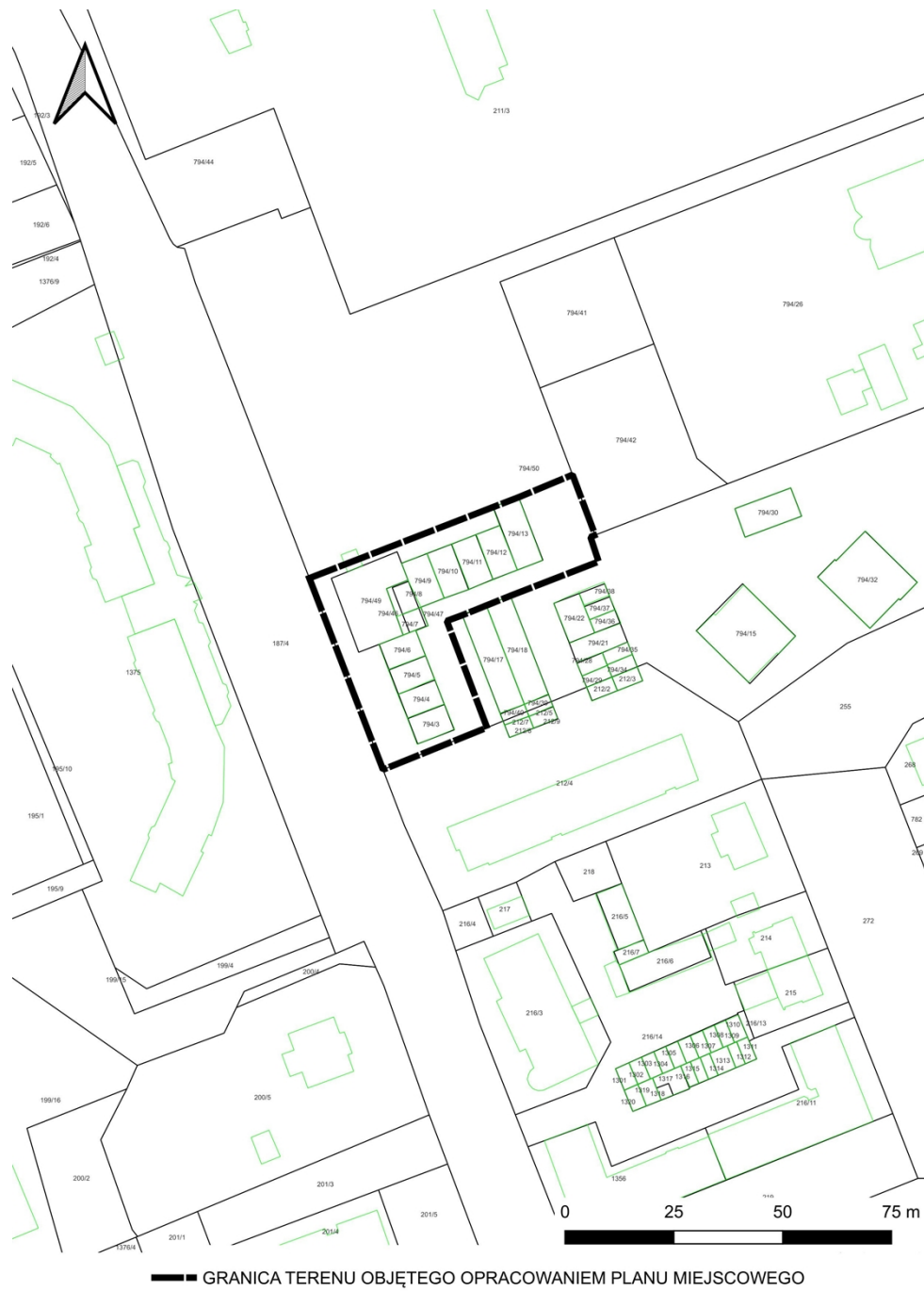
§ 3. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik do uchwały.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Elku

Michał Tyszkiewicz

Załącznik do uchwały Nr IX.86.2025
Rady Miasta Elku
z dnia 26 lutego 2025 r.



Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

1. Zmiana planu miejscowego dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,2 ha i obejmuje działki o numerach: 794/3, 794/4, 794/5, 794/6, 794/7, 794/8, 794/9, 794/10, 794/11, 794/12, 794/13, 794/46, 794/47, 794/49 oraz część działki nr 794/50. Teren zlokalizowany jest przy ul. marszałka Józefa Piłsudskiego, w kierunku południowym od Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

2. Celem przystąpienia do opracowania planu jest aktualizacja obowiązujących przepisów dotyczących istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu objętego obecnie ustaleniami kwartału 4MWU, by umożliwić wnioskodawcy zrealizowanie planów inwestycyjnych. Dodatkowo uchwałą intencyjną objęto fragmenty kwartałów 21Z i 33KS.

3. Wnioskodawcą proponowanej zmiany jest właściciel działek nr: 794/7, 794/8, 794/46, 794/47, 794/49. Obszar objęty zmianą, tj. kwartał 4MWU, obejmuje więcej działek niż te, do których wnioskodawca posiada tytuł prawny. Przedmiotowe działki zabudowane są budynkami handlowo-usługowymi oraz budynkiem mieszkalnym. Z uwagi na obowiązujące ustalenia planu, wnioskodawca nie może zrealizować swojego zamierzenia inwestycyjnego. Ponadto sugeruje zmianę ustaleń dotyczących placów zabaw realizowanych w kwartale 9MWU. Wnioskodawca proponuje zmianę części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion”, m.in. poprzez:

- dopuszczenie lokalizowania w kwartale 4MWU również zabudowy usługowej bez funkcji mieszkalnej, tj. zmianę oznaczenia z MWU (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) na MW,U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa). Obecne przepisy wskazują na możliwość jedynie zabudowy budynkami mieszkalnymi z ewentualną dopuszczoną częścią usługową, do której należy zaprojektować dostęp wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej. Po zmianie, w budynkach zlokalizowanych w obszarze ww. kwartału, istniałaby możliwość zrealizowania zabudowy budynkami wielorodzinnymi posiadającymi lub nieposiadającymi dodatkowej funkcji usługowej oraz budynkami o wyłącznej funkcji usługowej,

- wprowadzenie przepisów zezwalających na nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków (obiektów budowlanych),

- zmianę definicji nowej zabudowy poprzez określenie, że jest to budowa nowego obiektu budowlanego z wyłączeniem zabudowy adaptowanej,

- wyłączenie z obowiązku wykonania placów zabaw, na terenie objętym zmianą, z uwagi na ścisłą zabudowę szeregową. Wnioskodawca dodatkowo wskazuje, by objąć przedmiotowym zapisem również kwartał 9MWU,

- umożliwienie sytuowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Po przeprowadzonej analizie, Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami proponuje przystąpić do zmiany planu miejscowego dla obszaru obejmującego kwartały 4MWU, 21Z i 33KS. Obszar oznaczony symbolem 9MWU jest w pełni zagospodarowany, zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Ponadto teren ten nie sąsiaduje bezpośrednio z kwartałem 4MWU, znajduje się w znacznej odległości od niego (ok. 166 m), zatem plan nie stanowiłby spójnej całości. Celem zachowania harmonii, opracowaniem obejmuje się również fragmenty kwartałów 21Z i 33KS, przylegających do obszaru oznaczonego symbolem 4MWU, znajdujących się na dz. nr 794/50. Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie planowanych zmian, zaproponowanych przez wnioskodawcę, nie budzi przeciwwskazań.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion” działki nr: 794/3, 794/4, 794/5, 794/6, 794/7, 794/8, 794/9, 794/10, 794/11, 794/12, 794/13, 794/46, 794/47, 794/49 oraz część działki nr 794/50, w obszarze objętym zmianą znajdują się w granicach kwartału 4MWU, który jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Ponadto część działki nr 794/50 objętej zmianą znajduje się dodatkowo w granicach fragmentów kwartałów 21Z i 33KS, przeznaczonych kolejno pod zielen i teren obsługi komunikacji.

4. Dla terenu objętego zmianą, tj. kwartału 4MWU oraz części kwartałów 21Z i 33KS, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion”, przyjętego uchwałą nr XLVI.462.2022 Rady Miasta Elku z dnia 28 września 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Stadion” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4708) obowiązują następujące ustalenia:

„§ 16. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MWU (powierzchnia 0,2000 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń § 6.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 10% do 90%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 4,5;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków: minimalna dowolna, maksymalna 16 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna dowolna, maksymalna 15 m,

c) liczba kondygnacji budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°;

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,

b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,

c) dla dachów płaskich nie ustala się;

7) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (biały, odcienie szarości lub beżu);

8) lokale usługowe mogą być dostępne wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z ulicy marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania niniejszego planu;

2) minimalne wymagania parkingowe – zgodnie z § 9, ust. 6.

5. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalno-usługową.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

(...)

§ 32. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21Z, 22Z, 23Z, 24Z, 25Z i 26Z, (powierzchnie odpowiednio: 0,4400 ha; 0,0475 ha; 0,0400 ha; 0,0810 ha; 0,0900 ha i 0,1571 ha): zieleni.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) zieleni urządzonej,

2) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych,

3) obiektów małej architektury, parkingów rowerowych,

4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

- 5) urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. place zabaw, siłownie zewnętrzne, wybiegi dla psów,
- 6) aneksów wypoczynkowych, obejmujących ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- a) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10m;
- b) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- c) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

4. W kwartale 21Z dopuszcza się lokalizację przejazdu podziemnego z infrastrukturą, łączącego parkingi podziemne na terenach sąsiednich 4MW i 34KS.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

6. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

(...)

§ 35. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32KS, 33KS, 34KS, 35KS, 36KS i 37KS (powierzchnia odpowiednio: 0,1821 ha; 0,1960 ha; 0,3321 ha; 0,2742 ha; 0,5117 ha i 0,1000 ha.): teren obsługi komunikacji.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) ciągów pieszych, jezdnych i pieszo-jezdnych,
- 2) ścieżek rowerowych,
- 3) miejsc parkingowych, w tym lokalizowanych w garażach podziemnych,
- 4) infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: maksymalna wysokość obiektów wynosi 5 m.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) na powierzchnie utwardzone, takie jak dojazdy, dojścia czy miejsca postojowe stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch (np. kostka brukowa czy granitowa).

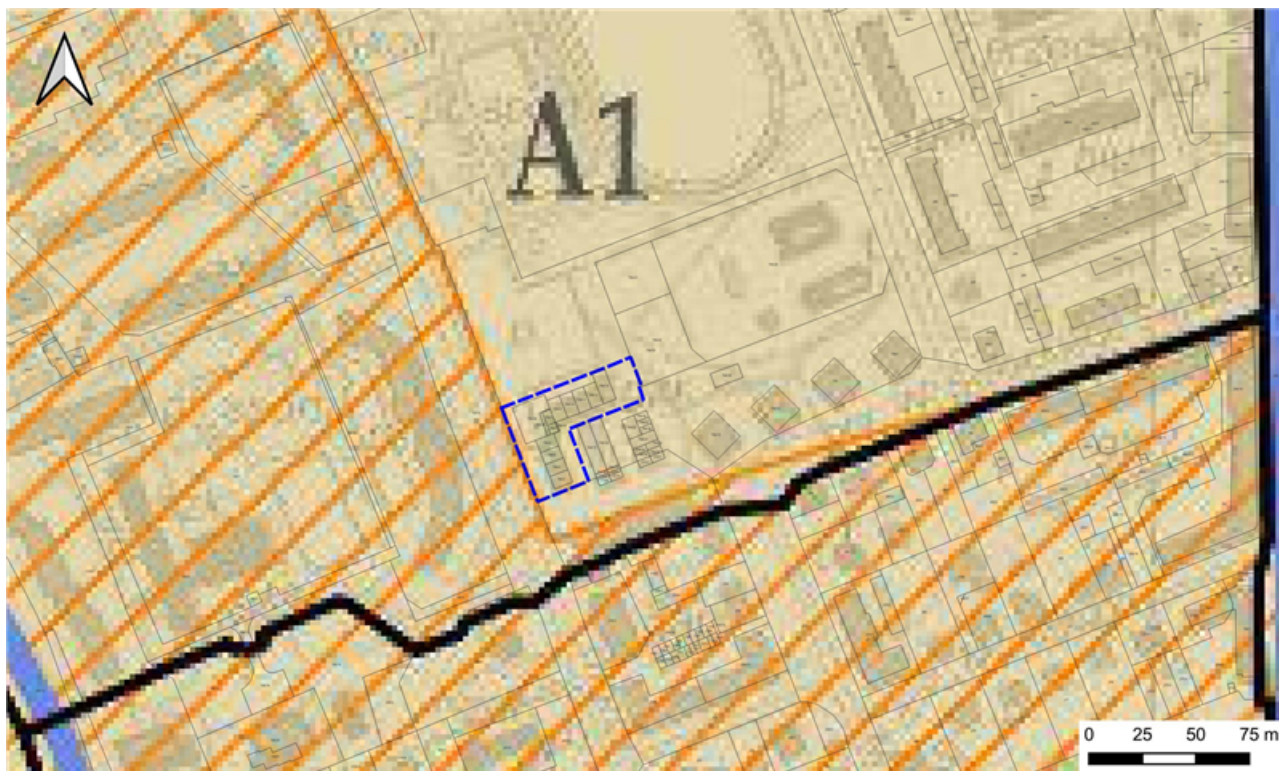
6. Istniejące budynki garażowe mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, bez możliwości ich rozbudowy.

7. W granicach kwartału 34KS dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji miejskiej i zintegrowanego węzła przesiadkowego.

8. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

9. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się”.

Zachodnia część obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r. Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie rewitalizacji Elku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.



Rys. 2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, teren objęty zmianą oznaczono przerywaną linią koloru niebieskiego

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.

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie planowanych zmian nie budzi przeciwwskazań.

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.