

Projekt

z dnia 13 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 30 grudnia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk –
Zielona Przestrzeń**

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 i 1907) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Zielona Przestrzeń dla obszaru o powierzchni ok. 0,9 ha stanowiącego działkę nr 1383/13 zlokalizowaną we wnętrzu kwartału zabudowy dawnych koszar wojskowych, w obrębie ulic T. Kościuszki, E. Orzeszkowej, Armii Krajowej i Placu Miejskiego.

2. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur II” przyjętego uchwałą nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur” zwanej „Ełk - Brama Mazur II” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2175).

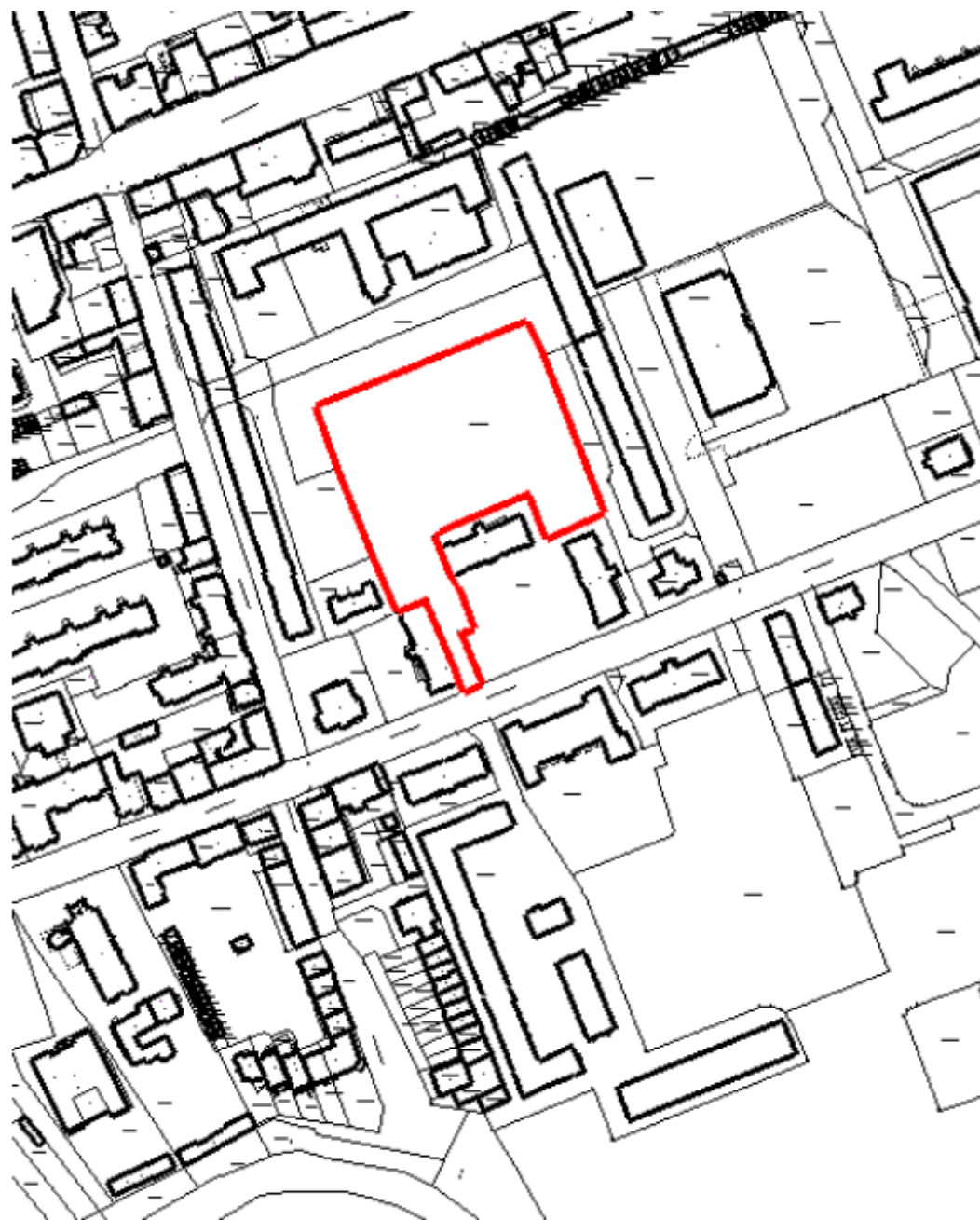
3. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji przedsięwzięcia wynikającego z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Ełku 2030.


§ 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.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Ełku
z dnia 30 grudnia 2024 r.



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO

Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Brama Mazur II i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

1. Zmiana planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha stanowiący działkę nr 1383/13 zlokalizowaną we wnętrzu kwartału zabudowy dawnych koszar wojskowych, w obrębie ulic T. Kościuszki, E. Orzeszkowej, Armii Krajowej i Placu Miejskiego.

2. Celem przystąpienia do zmiany planu jest umożliwienie realizacji przedsięwzięcia wynikającego z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Ełku 2030, przyjętego przez Radę Miasta Ełku w dniu 14 lutego 2024 r. uchwałą nr LX.657.2024 w sprawie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Ełku 2030. Część wymienionych w dokumencie przedsięwzięć rewitalizacyjnych wymaga zmiany obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jedną z takich inwestycji jest przedsięwzięcie wymienione w rozdziale 4: Utworzenie „zielonej” przestrzeni społecznej na terenie dawnych koszar wojskowych.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Ełk – Brama Mazur II działka nr 1383/13 znajduje się w granicach kwartału 9UMW, przeznaczonego pod zabudowę usług nieuciążliwych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Ełku 2030 nieruchomość została objęta zadaniem mającym na celu zwiększenie bioróżnorodności na obszarze rewitalizacji i utworzenie atrakcyjnej, wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej z dominującą rolą zieleni. Zielona enklawa w centrum miasta będzie tworzyła strefę wielofunkcyjną z miejscami do rekreacji, dedykowaną różnym aktywnościom, grupom społecznym i wiekowym. Planuje się również wytyczenie placu umożliwiającego organizację różnego rodzaju wydarzeń, m.in. w ramach działalności pobliskiego Ełckiego Centrum Rewitalizacji Społecznej „STAJNIA”.

Wykorzystane zostaną dostępne zasoby przyrodnicze w postaci istniejących drzew, które będą uzupełnione o liczne nowe nasadzenia zieleni wysokiej, krzewów, kwiatów i roślin o właściwościach retencyjnych. Stare płyty betonowe zostaną zastąpione naturalnymi, przepuszczalnymi nawierzchniami. Teren zostanie połączony ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi z pobliskimi ulicami i Placem Miejskim, aby uczynić go możliwie dostępnym i otwartym. Przyczyni się to do integracji funkcji zlokalizowanych w otoczeniu: społecznych (w tym edukacyjnych), mieszkalnych, handlowo-usługowych.

3. Dla obszaru objętego zmianą obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur II” przyjętego uchwałą nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2175).

§ 17 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2UO, 3UO.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny położone są w układzie urbanistycznym miasta Ełku wpisanym do rejestru zabytków.

2) na terenach znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w §7.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

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

3) zachować zieleń urządzoną od ulicy T. Kościuszki;

4) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków;

5) dostępność komunikacyjna terenów z drogi 03KDW i ulicy T. Kościuszki poza granicami planu;

§ 22 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 9UMW.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 2) dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu;
- 4) dopuszcza się dachy mansardowe;
- 5) nowe budynki winny nawiązywać formą i zastosowaniem materiałów wykończeniowych do historycznych budynków na terenach sąsiednich;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 7) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,4 (od 30% do 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej);
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 10) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnej działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej lokali użytkowych,
 - b) 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 11) dopuszcza się miejsca postojowe pod powierzchnią terenu;
- 12) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 03KDW i z terenu poza granicami planu.

§ 29 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 03KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

4. Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku przyjętym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku, teren objęty opracowaniem planu położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzena” symbolami A5.

A5 – teren ograniczony od północy i zachodu zabudowa mieszkalną i usługową ścisłego centrum, od wschodu terenami kolejowymi, a od południa terenami zamkniętymi na podstawie decyzji Ministerstwa Obrony Narodowej. Teren objęty w części północnej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Brama Mazur” i „Elk – Brama Mazur II”.

Obecne zagospodarowanie to zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi administracji, kultury i oświaty, obiekty gastronomiczne i hotelowe, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obszar obejmuje w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje obiektów użyteczności publicznej - m.in. filia Uniwersytetu Warmińskiego – Mazurskiego w Olsztynie, siedziba Urzędu Gminy, domy pomocy społecznej, Elckie Centrum Rewitalizacji Społecznej i szpital wojskowy. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi centrotwórcze,

- usługi ogólnomiejskie,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- przestrzenie publiczne,
- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- sport i rekreacja.

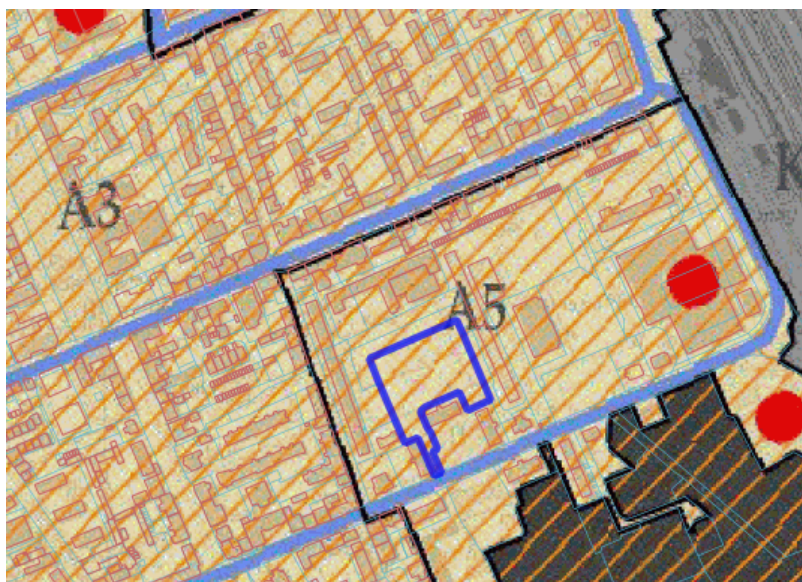
Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Należy kontynuować rozpoczęty proces rewitalizacji terenu powojkowego, przy czym trzeba zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiedniej ilości zieleni urządzonej i miejsc rekreacji, a także na zachowanie tradycyjnej technologii budowlanej, zastosowanej na obszarach pokoszarowych. Zgodnie z Koncepcją zagospodarowania przestrzennego Elckiego Obszaru Funkcjonalnego obszar powojkowy w śródmieściu Elku powinien mieć wielofunkcyjny charakter. Ze względu na centralne położenie na szlaku prowadzącym z dworca kolejowego w stronę elckiej promenady, powinien pełnić funkcję ważnej przestrzeni publicznej w mieście, skupiając mieszkalnictwo oraz bogatą i różnorodną ofertę usługową.

W celu eliminacji bariery oddzielającej zabudowę Armii Krajowej od kompleksu handlowousługowego z placem miejskim należy dążyć do usunięcia zabudowy garażowej, co pozwoli na otwarcie tego terenu i umożliwi realizację atrakcyjnej przestrzeni na zapleczu pierzei.

Przewiduje się rozwój obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – naprzeciw galerii handlowej „Brama Mazur” przy ul. J. Dąbrowskiego dopuszcza się nowy obiekt tego rodzaju, z możliwością jego powiązania funkcjonalnego i przestrzennego ze zrealizowaną już galerią.

Ze względu na zwartą zabudowę, na obszarze „Śródmieścia” występuje mało terenów zielonych oraz innych przestrzeni, które mogłyby zostać wykorzystane na cele publiczne. Bardzo ważne jest zatem racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, służące wykreowaniu otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych terenów służących mieszkańcom i turystom. Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie rewitalizacji Elku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

Cały obszar 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.



Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku; teren objęty zmianą oznaczono linią koloru niebieskiego.

5. 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.

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