

ANALIZA ZASADNOŚCI ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU

1. Cel zmiany

Planowana zmiana części Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, (*przyjętego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku oraz uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r.*), dotyczy w szczególności:

- a) dostosowania zapisów uchwały i rysunku Studium (dot. kwartałów ozn. symbolami As-6, As-8, Bs-16, Ds-4 oraz Ds-7), do ustaleń zawartych w zaktualizowanym „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Ełk na odcinku od jeziora Ełk do mostu kolejowego”,
- b) zmiany przebiegu ciągów pieszo-rowerowych dla całego obszaru Studium,
- c) dopuszczenia lokalizacji handlu i usług na terenie kwartału oznaczonego na rysunku Studium symbolem As-8.

2. Wynik analizy

W związku z rozbieżnościami, wykrytymi na etapie uzgodnień projektu planu Ełk-Parkowa II, w zakresie granic stref zalewowych określonych w Studium „przeciwpowodziowym” ze stanem rzeczywistym (uwzględniającym między innymi ukształtowanie terenu), została opracowana jego aktualizacja, która następnie została skierowana do Wydziału ds. uzgodnień ochrony przeciwpowodziowej Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (RZGW), w celu zweryfikowania. Firma sporządzająca opinię do projektu ww. aktualizacji Studium „przeciwpowodziowego”, wykazała zasadność sprawdzenia pierwotnego dokumentu - do obliczonych wielkości, tj. niższych rzędnych i mniejszych stref zalewowych, w świetle czego urząd ponownie zwrócił się do RZGW z prośbą o zatwierdzenie przedmiotowej aktualizacji Studium z granicami stref zalewowych wskazanymi w opinii do projektu, co miałyby być podstawą do uzgodnień wszelkich przyszłych opracowań planistycznych miasta Ełku.

Odmowa uzgodnienia projektu planu Ełk-Parkowa II - terenu w całości położonego na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1% (stanowisko Dyrektora RZGW), spowodowała potrzebę dostosowania jego ustaleń, do ustaleń ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019) oraz zapisów „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Ełk na odcinku od jeziora Ełk do mostu kolejowego”.

Jednak z uwagi na to, że oprócz ww. planu procedura planistyczna toczy się dla dwóch innych terenów, również znajdujących się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, należy dokonać zmiany Studium miasta Ełku, w całym kwartale obejmującym swoim zakresem tereny wszystkich tych planów, po to by Wykonawcy w całości uwzględnili ustalenia Studium „przeciwpowodziowego”, i na etapie uzgodnień z Dyrektorem RZGW otrzymali pozytywne opinie.

Pozostałe dwa plany, co do których toczy się procedura to mppz Ełk – Błonie Papieskie – zatrzymany na etapie do uzgodnień przez organy inne niż Komisja Urbanistyczno-architektoniczna oraz zmiana części mppz Ełk – Zamkowa – znajdujący się na etapie procedury przetargowej, mającej na celu wyłonienia wykonawcy planu.

Powyższe założenia są zatem niezbędne i wynikają z potrzeby dokonywania uzgodnień wszystkich przyszłych projektów planów/studiów z Dyrektorem RZGW, który analizuje przedmiotowe opracowania pod kątem zgodności z ustawą Prawo Wodne oraz studium „przeciwpowodziowym” dla danego obszaru.

Potrzeba zmiany przebiegu ciągów pieszo-rowerowych, dla całego obszaru Studium, wynika podczas dyskusji Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej nad projektem planu Ełk-Kajki III, który nie uwzględniał przebiegu ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż całej linii brzegowej jeziora Ełckiego, zgodnie z obowiązującym Studium, co zdaniem Komisji powoduje, brak możliwości stwierdzenia, że plan nie narusza ustaleń Studium.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku dla kwartału oznaczonego na rysunku Studium symbolem **As-8** dotyczy wyłącznie zmiany zapisów, które brzmią:

„Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono funkcje turystyki i zieleni parkowej. Należy zwrócić szczególną uwagę na powiązanie tego terenu z terenami mieszkaniowymi leżącymi po północnej i południowej jego stronie oraz terenami zieleni po wschodniej i zachodniej jego stronie, co pozwoli na stworzenie jednolitego systemu przyrodniczego na wszystkich tych terenach.”

Dla obszaru As-8 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Park”, w którym teren wykorzystywany na potrzeby targowiska miejskiego przeznaczony jest pod:

- 7U, 8U, 9U - tereny handlu i usług,
- 10TUR, 11TUR, 12TUR - terenowe urządzenia rekreacyjne z zielenią towarzyszącą,
- 13W, 14W, 15W - tereny wystawowe z zielenią towarzyszącą.

Zdaniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, która na posiedzeniu w dniu 5 lipca br. analizowała projekt planu „Ełk- Błonie Papieskie”, tak podyktowane ustalenia Studium uniemożliwiają wykonanie uchwały intencyjnej nr XLII/385/09 Rady Miasta Ełku z dnia 8 września 2009 r., „w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego Ełk-Błonie Papieskie”, mającej na celu m.in. określenie granic istniejącego targowiska miejskiego.

Projekt w dużej mierze miał określić i uporządkować funkcje dla istniejącego zagospodarowania, stąd też na rysunku planu jaki i w tekście znalazły się tereny o przeznaczeniu:

- 1UHt – teren targowiska miejskiego,
- 2UH,UG – teren usług handlu i gastronomii,
- 3US – tereny rekreacyjno-sportowe z możliwością organizacji okolicznościowych imprez masowych,
- 4UT,ZP – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością organizacji imprez masowych oraz zieleni towarzyszącej (parkowej).

Powyższe wskazuje, że ustalenia obu planów są porównywalne, a nawet zgodne ze sobą, jednak ustalenia te nie są spójne z ustaleniami Studium, stąd zasadnym jest zmiana Studium, dla kwartału As-8.