

Projekt

z dnia 20 czerwca 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Konieczki II”

Na podstawie art. 14 ust. 1 i w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) – Rada Miasta Ełku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki II” dla obszaru o powierzchni ok. 1,82 ha, położonego w kwartale ulic: mjr H. Dobrzańskiego, Majora Jana Piwnika Ponurego, Generała Zygmunta Podhorskiego oraz gen. Stefana Grota Roweckiego w Ełku.

2. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki”, uchwalonego uchwałą nr XXIV/236/08 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2008 r. ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 107, poz. 1812 z dnia 9 lipca 2008 r. i zmienioną uchwałą nr LX/542/10 Rady Miasta Ełku z dnia 28 września 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 187, poz. 2381 z dnia 23 listopada 2010 r. Zmianie ulegną ustalenia kwartałów: P1, P2, G, E, MN3 oraz MW8.

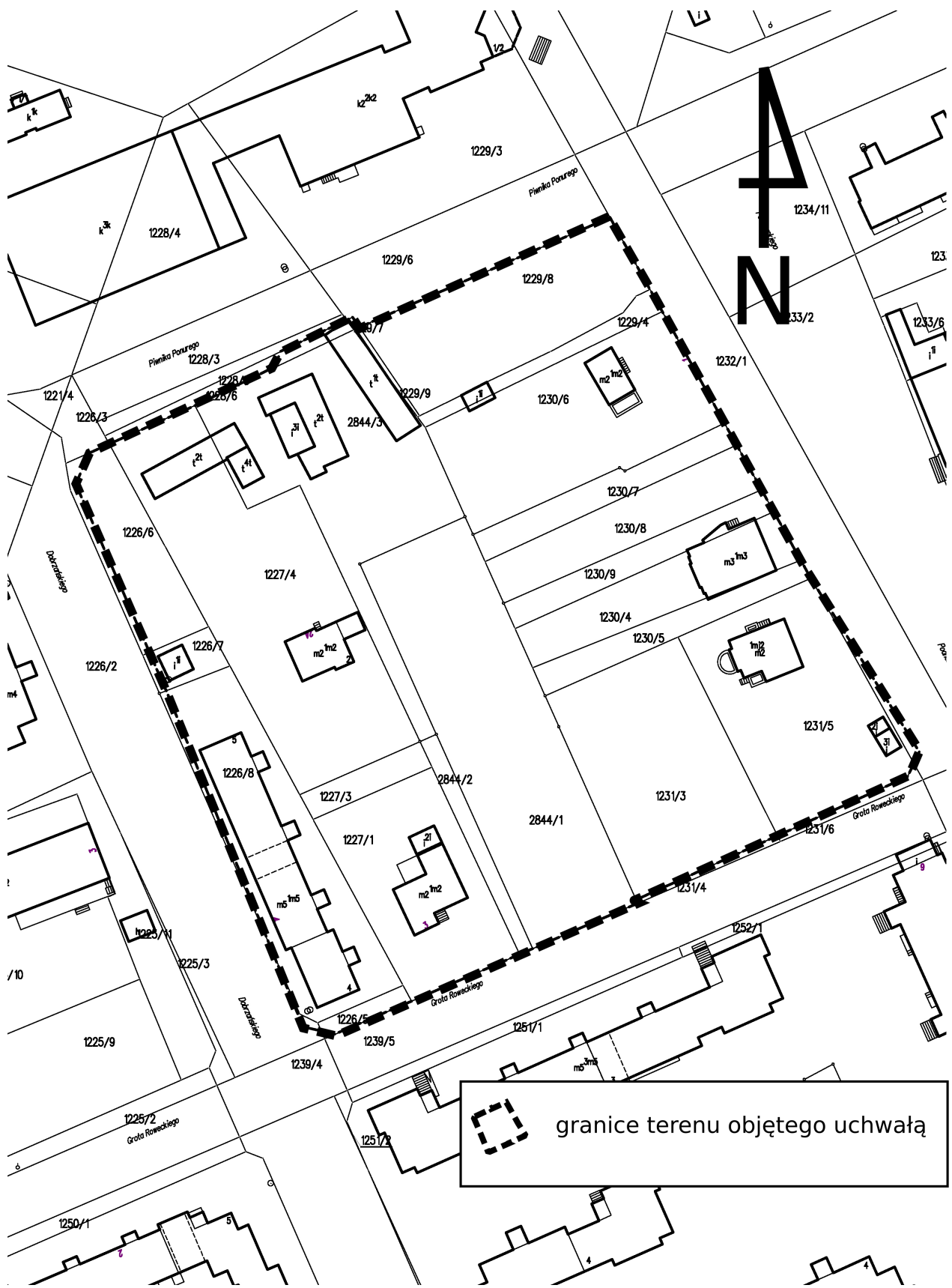
3. Celem opracowania planu jest modyfikacja przeznaczenia poszczególnych kwartałów.

4. Granice obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 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. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UZASADNIENIE

I

1. Obszar objęty proponowanym przystąpieniem do opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 1,82 ha i położony jest w kwartale ulic: Majora H. Dobrzańskiego, Majora J. Piwnika „Ponurego”, Generała Z. Podhorskiego oraz Generała S. Grota-Roweckiego w Ełku. Teren znajduje się w obrębie osiedla Konieczki, w północnej części miasta.
2. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest modyfikacja przeznaczenia terenów objętych opracowaniem.
3. Obszar opracowania obejmuje nieruchomości niezabudowane oraz zabudowane o różnym sposobie użytkowania – występuje tu przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, a także obiekty garażowe, zrealizowane w formie kompleksu kilku parterowych budynków, liczącego 36 miejsc garażowych.

Właściciel niezabudowanej działki w centrum obszaru objętego uchwałą, oznaczonej nr 2844/1, położonej przy ul. „Grota” Roweckiego, w lutym br. wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tej nieruchomości w planie miejscowym. Obecne przeznaczenie wnioskowanej nieruchomości to zabudowa mieszkalna jednorodzinna, co związane jest z jej bezpośrednim sąsiedztwem - budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi. Wnioskodawca postulował o zmianę funkcji na garażową – planował budowę trzykondygnacyjnej hali garażowej (2 kondygnacje nadziemne i 1 podziemna). Ze względu na możliwe uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości, związane ze wzmożonym ruchem kołowym, Prezydent Miasta wystąpił w kwietniu br. do mieszkańców sąsiednich nieruchomości o opinię odnośnie wnioskowanej zmiany planu. Wszyscy właściciele pobliskich działek przedstawili negatywne stanowiska, wyrażając obawy co do hałasu, zanieczyszczenia środowiska i ograniczenia dostępu światła do ich ogrodów i domów. Zdaniem sąsiadów budowa takiej hali doprowadzi do zaburzenia ładu przestrzennego obszaru, a ponadto spowoduje obniżenie wartości ich nieruchomości. Właściciele podnoszą, że kupili swoje działki na terenie zabudowy jednorodzinnej i zgodnie z tym je zagospodarowali, wobec czego wnioskują, by pozostawić niezmienny charakter zabudowy na przedmiotowym obszarze.

Opinie sąsiadów wraz z negatywnym stanowiskiem Prezydenta Miasta Ełku zostały przedłożone Komisji Mienia Komunalnego i Porządku Publicznego Rady Miasta Ełku. Na posiedzeniu w dniu 25 maja br. Komisja wydała pozytywną opinię na temat dopuszczenia zabudowy garażowej o dużej intensywności na tym obszarze.

Wnioskodawca pismem z dnia 14 czerwca br. doprecyzował swój projekt wskazując, że zamierza wybudować dwukondygnacyjny zespół garażowy liczący ok. 100 obiektów (po ok. 50 garaży w 2 kondygnacjach - podziemnej i nadziemnej). Wjazd do kondygnacji podziemnej miałby odbywać się z ulicy „Grota” Roweckiego, natomiast do kondygnacji nadziemnej poprzez działkę nr 1230/5 od ulicy

Podhorskiego.

4. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk - Konieczki”, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/236/08 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 107, poz. 1812 z dnia 3 lipca 2008 roku i zmienioną uchwałą nr LX/542/10 Rady Miasta Elku z dnia 28 września 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 187, poz. 2381 z dnia 23 listopada 2010 r.

Zmianie ulegną ustalenia kwartałów: P1, P2, G, E, MN3 oraz MW8.

Ustalenia szczegółowe ww. kwartałów są następujące:

3. Karta terenu MN3

Symbol terenu : MN3		
1)	Przeznaczenie terenu	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Zabudowa istniejąca adaptowana. b) Na wydzielonej działce budowlanej zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażu lub pomieszczenia gospodarczo-garażowego. c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki. d) Nieprzekraczalne linie zabudowy nie mniejsze niż 5m od linii rozgraniczających dróg. <u>Wytyczne projektowe zabudowy mieszkaniowej:</u> e) Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. f) Poziom posadowienia parteru nie może przekroczyć wysokości 1m licząc od najwyższego punktu naturalnego ukształtowania terenu działki budowlanej. g) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze czerwonym, brązowym lub kolorach pochodnych do tych kolorów. Główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy. <u>Wytyczne dotyczące budynków gospodarczych :</u> h) Wysokość zabudowy gospodarczej - jedna kondygnacja naziemna z poddaszem użytkowym. i) Powierzchnia zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. j) Kalenice zabudowy kształtować równoległe lub prostopadłe do ulicy obsługującej daną działkę.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg §4 – zasady ogólne.
4)	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	a) Dopuszczalny jest podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu powierzchni minimalnych – dla zabudowy wolnostojącej 700m ² , dla zabudowy bliźniaczej 500 m ² , dla zabudowy szeregowej 450 m ² . b) Nowe podziały lokalizować prostopadłe bądź równoległe do istniejącego układu komunikacyjnego.
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg §5 – zasady ogólne.
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7)	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8)	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dla terenów MN3 adaptuje się istniejący układ komunikacyjny oznaczony w planie symbolem KL3 i KL5. b) W przypadku konieczności projektowania dróg wewnętrznych, należy przewidzieć szerokość pasa drogowego min. 10m. W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20m x 20m. c) Drogi wewnętrzne nie podlegają przejściu przez gminę we władanie. d) Na terenie dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg §7 - zasady ogólne.
10)	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu do czasu realizacji planu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się istniejące zagospodarowanie.

11. Karta terenu MW8

Symbol terenu : MW8		
1)	Przeznaczenie terenu	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA - adaptowana
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Dopuszcza się lokalizację usług podstawowych w parterze budynków mieszkalnych. Uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może wykroczać poza lokal, w którym się znajduje. b) Modernizacja, przebudowa lub remont obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu tylko w celu poprawy jakości istniejącej zabudowy – zakaz budowy dodatkowej kubatury. c) Projektowany teren zawierać powinien urządzenia rekreacyjne dla dzieci oraz pojemniki na odpady komunalne w tym pojemniki do selekcji śmieci z możliwością dojazdu służb porządkowych.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg §4 – zasady ogólne.
4)	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	Istniejące podziały w granicach wyznaczonego obszaru adaptowane.
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg §5 – zasady ogólne.
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7)	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8)	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do budynków zapewniają gminne drogi publiczne KL2 (ul. Dobrzańskiego) i KL3 (ul. Grota Roweckiego).
9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg §7 - zasady ogólne.
10)	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu do czasu realizacji planu	Do czasu realizacji planu dopuszcza się istniejące zagospodarowanie.

20. Karta terenu G

Symbol terenu : G		
1)	Przeznaczenie terenu	ZESPÓŁ GARAŻY
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa istniejąca adaptowana.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg §4 – zasady ogólne.
4)	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	a) Istniejące podziały adaptowane. b) Możliwość wydzielania niezależnych działek w ramach poszczególnych stanowisk garażowych z warunkiem zapewnienia dojazdu do dróg publicznych.
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg §5 – zasady ogólne.
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7)	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8)	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa terenu przez istniejącą drogę publiczną KL4.

9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg §7 - zasady ogólne.
10)	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu do czasu realizacji planu	Nie dotyczy.

21. Karta terenu P

Symbol terenu : P1		
1)	Przeznaczenie terenu	PARKING PUBLICZNY - OGÓLNODOSTĘPNY
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zachować powierzchnię biologicznie czynną - minimum 20% terenu parkingu. Teren parkingu oddzielić od bezpośrednio przylegającej funkcji mieszkaniowej pasem zieleni wysokiej i niskiej.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg §4 – zasady ogólne.
4)	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	Istniejące podziały adaptowane.
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg §5 – zasady ogólne.
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7)	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8)	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa parkingu przez istniejącą ulicę Piwnika Ponurego (KL4) i ulicę Podhorskiego (KL5).
9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg §7 - zasady ogólne.
10)	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu do czasu realizacji planu	Nie dotyczy.

22. Karta terenu P

Symbol terenu : P2		
1)	Przeznaczenie terenu	TEREN PARKINGU PUBLICZNEGO
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki. b) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej. c) Możliwa lokalizacja obiektów małej architektury, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg §4 – zasady ogólne.
4)	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	Istniejące podziały adaptowane.
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg §5 – zasady ogólne.
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7)	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8)	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa terenu przez istniejący układ dróg publicznych KL2 i KL4.
9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg §7 - zasady ogólne.
10)	Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Nie dotyczy.

25. Karta terenu E

--	--	--

Symbol terenu : E		
1)	Przeznaczenie terenu	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – STACJE TRANSFORMATOROWE
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Istniejąca zabudowa adaptowana.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg §4 – zasady ogólne.
4)	Zasady scaleń i podziału nieruchomości	Istniejące podziały adaptowane.
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg §5 – zasady ogólne.
6)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7)	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy.
8)	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd gminnymi ulicami publicznymi KZ, KL, KD i wszystkimi ulicami wewnętrznymi znajdującymi się w bezpośrednim kontakcie ze stacjami transformatorowymi.
9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg §7 - zasady ogólne.
10)	Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Nie dotyczy.

II

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonym, uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionym uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r., teren objęty planem położony jest w kwartale, oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem Bo-1, dla którego zapisy są następujące:

Bo-1 - Teren podlegający działaniom ogólnym – Strefa Nowomiejska.

a) cel główny strefy B:

Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka tożsamości miasta, będącego zarazem potencjałem rozwoju miasta w kierunkach północnym i południowym.

b) cele operacyjne strefy B:

przekształcenie istniejącej, nieustalonej struktury funkcjonalno – przestrzennej w strukturę stabilną o wykształconej tożsamości, zapewnienie terenów rozwojowych miasta, wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

c) funkcje podstawowe strefy B - Nowomiejskiej: mieszkaniowa, usługowa i handlowa, funkcje uzupełniające: nieuciążliwa działalność gospodarcza, rekreacyjna, przemysł w północno-wschodniej części

strefy.

Działania ogólne w polityce przestrzennej miasta:

- utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym,
- możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane,
- rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.

Założenia do planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późniejszymi zmianami.