

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO „EŁK-OSIEDLE JEZIORNA” I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI PROPONOWANYCH ZMIAN Z USTALENIAMI STUDIUM**

**I Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu**

Plan „Ełk – osiedle Jeziorna” został uchwalony uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 r. ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 115, poz. 1848 z dnia 22.08.2006 r.

W dniu 14.10.2009 r. właściciele działek, położonych przy ul. Baranki: Tadeusz Mrówko (właściciel działek nr 3697/3 i 3697/4), Jadwiga Chodkiewicz (właścicielka działek nr 3698/3, 3698/7, 3698/9, 3698/11 i 3698/14), Stanisław Kuczerski (właściciel działki nr 3700), Zdzisław Kobylński (właściciel działek nr 3697/10, 3697/13 i 3703) oraz Waldemar Zamojski (właściciel działek nr 3697/11 i 3697/12) wystąpili z wnioskiem o zmianę planu „Ełk – osiedle Jeziorna” poprzez usunięcie planowanych na ich działkach dróg. Podnoszą fakt, że podczas uchwalania planu nie wyrażali zgody na podział swoich nieruchomości i nie byli o tym poinformowani. Ponadto Pan Tadeusz Mrówko twierdzi, że „jedna z dróg przebiega na wykonanym obok domu tarasie”, co uniemożliwia mu wykonanie remontu tego tarasu.

Wobec powyższego wniosku Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w dniu 21.10.2009 r. wystosował pismo do pozostałych właścicieli działek z przedmiotowego obszaru o wyrażenie opinii. W odpowiedzi Zyta Bobowik-Bittner, (właścicielka działek nr 3698/4, 3698/5 i 3698/6) oraz Danuta i Kazimierz Wojślaw (właściciele działki nr 3698/10), nie wyrazili zgody na likwidację dróg, przyległych do ich działek, argumentując to tym, że kupili nieruchomości z bezpośrednim dojazdem zgodnym z obowiązującym planem zagospodarowania, a zmiana planu może ich tego zagwarantowanego dojazdu pozbawić.

Przy założeniu likwidacji dróg, stanowiących kwartały 75 KP, 95 KW, 89 KP i 97 KW, w celu zapewnienia podstawowej komunikacji na tym terenie należałoby pozostawić drogę, oznaczoną na planie symbolem 71 KP – przedłużenie głównej drogi osiedla, ul. Jana Pawła II, oraz część kwartału 89 KP. Ostatni planowany odcinek ul. Jana Pawła II, łączący jej istniejącą część z ul. Baranki, przebiega jednakże przez tereny prywatne, należące do wnioskodawców. Aby realizacja tego ciągu komunikacyjnego była możliwa, w celu pozyskania gruntów pod pas drogowy należałoby przeznaczyć na zamiany działkę miejską, oznaczoną nr 3701/2 o powierzchni 6359 m<sup>2</sup>.

Zmiany wymagają również obszary: 26 UT, UI z funkcji turystycznej na oświatową, 39 UO z funkcji oświatowej na mieszkalną wielorodzinną, 21 MN na mieszkalną wielorodzinną oraz część 37 MN, UH, UI również na mieszkalną wielorodzinną, a także przeznaczenie części kwartału 42 KS, UH, UI pod drogę – przedłużenie ul. św. M.M. Kolbe. Zmiana przeznaczenia na budownictwo wielorodzinne spowodowana jest nikłym zainteresowaniem działkami pod zabudowę indywidualną.

Zgodnie z opinią Wydziału Edukacji liczba dzieci na osiedlu Jeziorna wykazuje tendencję wzrostową. Należałoby powiększyć istniejącą szkołę podstawową przy ul. św. M.M. Kolbego poprzez budowę drugiego segmentu dydaktycznego. Budynek szkoły przy ul. Popiełuszki, gdzie mieści się obecnie przedszkole oraz klasy II i III szkoły podstawowej, należałoby przeznaczyć wyłącznie na potrzeby edukacji przedszkolnej. W związku z tym proponujemy przeznaczyć na cele oświatowe (np. budowę szkoły podstawowej, mieszczącej klasy 0 – III) kwartał 26 UT, UI położony przy ul. Kolbego, bliżej istniejącego budynku szkoły. W razie potrzeby istnieje możliwość zmiany obwodów szkolnych poprzez dołączenie części osiedla Jeziorna, położonej najbliżej osiedla Bogdanowicza, do Szkoły Podstawowej nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi i Gimnazjum nr 2 przy ul. Kilińskiego. W załączeniu przedkładam pismo Wydziału Edukacji z dnia 13.01.2010 r., zawierające szczegółowe dane.

W związku z powyższym konieczne stało się przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. **Celem zmiany obowiązującego planu „EŁK - osiedle Jeziorna” jest w szczególności zmiana: ustaleń komunikacyjnych w zakresie kwartałów 75 KP, 95 KW, 89 KP i 97 KW oraz przeznaczenia kwartałów 21 MN; 26 UT, UI; 37 MN, UH, UI; 39 UO oraz 42 KS, UH, UI.**

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie ww. zmian nie budzi przeciwwskazań.

## **II Ocena stopnia zgodności proponowanych zmian w planie z ustaleniami studium**

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r., teren objęty wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „EŁK-Konieczki” położony jest w obszarze kwartału oznaczonego na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **Ds-6**.

1) Cele operacyjne dla stref strukturalnych:

### **Strefa D - Przyjeziorna**

- Zahamowanie degradacji jeziora wraz z ochroną pradoliny rzeki Ełk na całej jej długości w obrębie miasta.
- Zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego.
- Stworzenie bazy rekreacji i sportu.

2) Działania szczególne w polityce przestrzennej miasta

**Teren Ds-6** - Dla tego terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w system komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę zwrócić należy na ustalenie warunków ochrony jeziora oraz kształtowania walorów urbanistyczno - architektonicznych projektowanego ośrodka koncentracji usług z uwagi na jego duże znaczenie w kształtowaniu panoramy miasta, a także kształtowanie zabudowy przy ul. Grajewskiej jako wizytówki miasta.

## **„I. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk**

### **2 STREFY STRUKTURALNE I ICH FUNKCJE**

#### **Strefa D - Przyjeziorna**

Funkcje podstawowe: rekreacja, turystyka.

Funkcje uzupełniające: mieszkaniowa, usługowa.

Funkcja wykluczona: przemysł.

### **4 CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO EŁKU**

#### **4.2 Cele główne dla stref**

##### **Strefa D - Przyjeziorna:**

Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego dla rozwoju funkcji wypoczynkowych i turystycznych jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.

#### **4.3 Cele główne dla systemów**

System komunikacji:

- Poprawa systemu i stanu technicznego dróg umożliwiającą sprawną obsługę wewnętrzną i tranzytową ruchu indywidualnego, towarowego i zbiorowego.
- Poprawa warunków współistnienia komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej.

System infrastruktury technicznej:

- Dalszy rozwój i poprawa funkcjonowania systemu oraz stanu technicznego infrastruktury technicznej, umożliwiającą zapewnienie realizacji potrzeb w równowadze z wymaganiami ekonomicznymi i ochroną środowiska.

System przyrodniczy miasta:

- Ochrona środowiska przyrodniczego i kształtowanie struktury przyrodniczej miasta.

System przestrzeni publicznych:

- Podniesienie atrakcyjności przestrzennej miasta.
- Poprawa warunków dla rozwoju funkcji ogólnomiejskiej.

#### **4.4 Cele operacyjne dla stref strukturalnych**

##### **Strefa D - Przyjeziorna**

- Zahamowanie degradacji jeziora wraz z ochroną pradoliny rzeki Ełk na całej jej długości w obrębie miasta.
- Zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego.
- Stworzenie bazy rekreacji i sportu.

Założenia do zmiany planu polegające na zmianie: **przebiegu komunikacji w zakresie kwartałów 75 KP, 95 KW, 89 KP i 97 KW oraz przeznaczenia kwartałów 21 MN; 26 UT, UI; 37 MN, UH, UI; 39 UO oraz 42 KS, UH, UI** są zgodne z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku.