

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

I. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „KAJKI” W ELKU ZWANEJ „ELK-KAJKI III”.

Celem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” zwanej „Elk - KAJKI III”, na obszarze ograniczonym od południa linią brzegową jeziora Elckiego, od północy pasem drogowym ul. 11 Listopada, terenem Zespołu Szkół nr 1 im. Jędrzeja Śniadeckiego oraz torami kolejowymi linii Elk-Olsztyn, od zachodu granicą administracyjną miasta, od wschodu osiedlem „Północ II”, jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w północno-zachodniej części miasta i obejmuje ok. 40 ha.

W związku z zatwierdzonym przebiegiem obwodnicy, należy zmienić przeznaczenie części terenów, zarezerwowanych pod usługi związane z obsługą komunikacyjną obwodnicy.

Ponownego przeanalizowania wymaga sposób zagospodarowania brzegu jeziora i terenów przyległych. Ze względu na prywatny charakter własności należy przyjąć zasadę jak najmniejszej i wyłącznie niezbędnej ingerencji w dotychczasowe zagospodarowanie terenów prywatnych.

W wyżej wymienionych sprawach wpłynęły następujące wnioski mieszkańców z prośbą o zmianę miejscowego planu:

1. W dniu 20.07.2010 r. Pan Jan Olender właściciel działek nr 142/7 i 142/6, zwrócił się z prośbą o zmianę mpzp osiedla „KAJKI” w Elku. Aktualne ustalenia planu uniemożliwiają zagospodarowanie działek, a obecne przeznaczenie pod obwodnicę jest nieaktualne.

2. Andrzej Abramczuk prezes Gospodarstwa Jeziorowego dnia 27.09.2010 r. wystąpił z wnioskiem o zmianę mpzp osiedla „KAJKI” w Elku na obszarze obejmującym działki nr 15/15 i 15/13 w zakresie:

- przeznaczenie terenu – teren z możliwością zabudowy mieszkalno-pensjonatowej i usługowej związanymi z funkcją turystyczną,
- likwidacja ścieżek rowerowych w granicach ww. działek,
- zlikwidowanie drogi przelotowej oznaczonej jako 67 KS, a pozostawienie jej w granicach działki 15/15 jako drogi wewnętrznej.

Proponowana zmiana pozwoli, przy zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych, na zmianę przeznaczenia istniejących budynków oraz umożliwi nowe inwestycje w kierunku rozwoju turystyki. Wykorzystując profil działalności możliwe będzie postawienie np. smażalni ryb i stworzenie bazy związanej z agroturystyką wędkarską. Umożliwi to wykorzystanie unikalnego położenia (stawy przyjeziorowe, jezioro, uzbromienie terenu) na wybudowanie wylęgarni ryb zaopatrującej pobliskie jezioro w materiał zarybieniowy. Zasobność jezior w ryby, uzyskana dzięki tej proekologicznej inwestycji, będzie dodatkowym atutem promocji Elku.

3. Pan Marek Skrocki działając w imieniu swoim oraz właścicieli nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 26, 25/5, 25/6, 22/1, 20, 17, 15/11, 15/12, 15/13, 82, 63, 59, 56, 173/3, 173/4, 170/2 pismem z dnia 27.09.2010 r. wystąpił z wnioskiem o zmianę mpzp osiedla „KAJKI” w Elku w zakresie likwidacji nadjeziornego ciągu spacerowego. Jednocześnie poinformował, że treść wcześniejszych wniosków w tej sprawie z dnia 1.03.2004 i 22.03.2004 jest nadal aktualna. Treść wniosku z dnia 1.03.2004r.:

„Wnioskujemy o zmianę planu zagospodarowania terenu będącego w dyspozycji Gospodarstwa Rybackiego sp. z o.o. poprzez zlikwidowanie projektu urządzenia bulwaru przebiegającego przez działki nr: 26, 25/5, 25/6, 22/1, 20, 17, 15/11, 15/12, 15/13, 98, 99, 88/1, 87/1, 86/1, 85/1, 83/1, 82, 63, 60, 59, 58/2, 56, 38.

Wniosek motywujemy tym, iż projekty zagospodarowania w/w terenów są niezgodne z zapisami planu - paragraf 3 planu mówi o bezwzględnym pozostawieniu ukształtowania terenu i istniejącego drzewostanu w stanie nienaruszonym, a konieczność wybudowania bulwaru naruszy ten stan, jednocześnie wprowadzenie tej formy zagospodarowania terenu spowoduje zwiększenie zagrożenia mienia obecnych właścicieli działek (kradzieże, włamanie, dewastacje, zakłócenie ciszy nocnej) poprzez stworzenie dogodnych dróg ucieczek dla napastników, a ewentualne utrzymanie kosztów oświetlenia i dewastacji nie zrekompensuje zadowolenia z posiadania bulwaru, co w konsekwencji spowoduje powstawanie „Szczelnych Ogrodzeń”, które będą wątpliwą ozdobą. Takie usytuowanie bulwaru niweczy plany właścicieli działek utworzenia kwater turystycznych wykorzystujących bezpośrednio usytuowanie działek nad jeziorem. Dalszy przebieg bulwaru na teren Gospodarstwa Rybackiego (będący podstawą do likwidacji Gospodarstwa) w obecnych warunkach ekonomicznych spowoduje upadek

zakładu pracy dającego pracę dla kilkudziesięciu ludzi. Zakładu, który w obecnych warunkach ekonomicznych przynosi zysk. Należy nadmienić, iż produkcja rybacka w tym miejscu nie powoduje skutków ubocznych dla środowiska, a pięknie położone stawy oraz zagospodarowanie terenu jest wizytówką Elku i pozostaje w pamięci turystów jako element charakterystyczny naszego miasta.

Przytaczane w aktualnym planie zagospodarowania argumenty ciągu turystycznego tracą znaczenie, kiedy zakończeniem ciągu jest stacja paliw, a w perspektywie parking dla tirów.

Należy zaznaczyć, iż zapisy planu uniemożliwiają dalszy rozwój Gospodarstwa (remonty i modernizacje) i mogą być przyczyną jego likwidacji, a tym samym zwiększenia liczby ludzi bezrobotnych w mieście.

4. Państwo Luiza i Marek Chojnowscy wnioskiem z dnia 15.09.2010 r. zwrócili się o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w kwartale 61 KS. Wniosek swój motywują chęcią zakupu części w/w kwartału na poprawę warunków zagospodarowania swojej nieruchomości.

5. Mieszkańcy ul. 11 Listopada (właściciele dz. nr 17, 20, 22/1, 26, 30/2, 31, 32, 35, 36, 37, 84) pismem z dnia 7 lipca 2008 r. wystąpili z wnioskiem o zmianę przeznaczenia części kwartału 38 ZP pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, bez prawa zabudowy z zachowaniem projektowanego ciągu pieszo – rowerowego.

Wnioski mieszkańców uznaje się za zasadne i w miarę możliwości należy uwzględnić je w całości.

Z uwagi na przewagę terenów prywatnych na obszarze objętym zmianą planu, drogi publiczne projektować w miarę możliwości po terenach będących własnością samorządów lub skarbu państwa.

Wprowadzić połączenie komunikacyjne obszaru ulicy Tuwima oraz wsi Siedliska (do granicy miasta) ciągiem pieszo-rowerowym z promenadą nad jeziorem Elckim i ewentualnie zaprojektować możliwość dotarcia tym ciągiem na drugą stronę jeziora, przy zachowaniu zasady jak najmniejszej i wyłącznie niezbędnej ingerencji w dotychczasowe zagospodarowanie terenów prywatnych.

Ze względu na powyższe sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Elku jest uzasadnione.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późn. zm., dla terenu objętego uchwałą zmiany miejscowego planu przestrzennego osiedla „KAJKI” w Elku, zwanej „Elk-Kajki III”:

Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze kwartałów oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami **Ao-2**, **Ao-3**, **Ds-3**, o znaczeniu:

Kwartały Ao-2, Ao-3 podlegają ogólnym działaniom 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;**

Ds-3 – Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w systemie komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę należy zwrócić na ustalenie warunków ochrony walorów panoramy miasta od strony jeziora oraz ochronę wód jeziora przed zanieczyszczeniami. **Wnioskowana jest zmiana niniejszego planu w zakresie rozwoju terenu gospodarstwa rybackiego z usługami towarzyszącymi funkcji turystycznej.**

Strefa A – Centralna:

Funkcje podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrotwórczych.

Funkcje uzupełniające: rekreacja, nieuciążliwa działalność gospodarcza.

Funkcja wykluczona: przemysł.

Główne cele strefy A – Centralnej:

Wysztalcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.

Cele operacyjne dla strefy A – Centralnej:

- Podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
- Ochrona i formowanie przestrzeni publicznych.
- Ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych.
- Podniesienia jakości zasobów mieszkaniowych.

- Stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej.
- **budowa parkingów w obrębie centrum miasta**
- **dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**

Strefa D – Przyjeziorna (jeziora Etckiego):

Funkcje podstawowe: rekreacja, turystyka, przestrzeń publiczna.

Funkcje uzupełniające: mieszkaniowa, usługowa.

Funkcja wykluczona: przemysł.

Główne cele strefy D – Przyjeziornej (jezior Etckiego i Selmęt Mały):

Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, **rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. Wzmocnienie rangi miasta w kierunku rekreacyjno – turystycznym poprzez połączenie jezior Sunowo, Etckiego i Selmęt Mały.**

Cele operacyjne dla strefy D – Przyjeziornej:

- **ochrona krajobrazowa** pradoliny rzeki Elk na całej jej długości w obrębie miasta;
- zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego;
- stworzenie bazy rekreacji i sportu;
- **zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;**
- **wyeksponowanie elementów identyfikacji przestrzennej Jeziora Etckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;**
- **wzmocnienie atrakcyjności turystycznej.**

Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury:

- Ochrona i staranne kształtowanie panoramy miasta, w strefie przybrzeżnej jeziora widocznej z jeziora i zachodniego jego brzegu. *W ramach planów miejscowych, wykonywanych dla tych obszarów, a także przy opracowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy opracowywać studia krajobrazowe.*
- Ochrona i staranne kształtowanie panoramy miasta w strefie przybrzeżnej widocznej z jeziora i zachodniego jego brzegu. *W ramach planów miejscowych należy opracowywać studia krajobrazowe.*
- Ochrona krajobrazu miejskiego na całym obszarze śródmiejskim i terenach otaczających jezioro przez harmonizację nowych obiektów budowlanych ze skalą i charakterem zabudowy historycznej na tym obszarze.
- Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszystkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.*) oraz rozporządzenia ministra kultury **w sprawie** prowadzenia prac konserwatorskich, **restauratorskich, robót budowlanych i architektonicznych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań** przy zabytku **wpisanym do rejestru zabytków** oraz **badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych** (*Dz. U. z 2004 Nr 150, poz. 1579*).
- Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez:
 - wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej niezwiązanej z rewaloryzacją obiektu;
 - zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy;
 - zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury;
 - usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska);
 - **uwzględnienie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących.**

Założenia do sporządzenia zmiany planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Elk, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 r. z późn. zm.

