

UCHWAŁA Nr XIX/133/2011

Rady Gminy Elk  
z dnia 30.09.2011

w sprawie zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk na terenie położonym w obrębie Płociczno – obejmującym teren działki nr 32/4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - Rada Gminy Elk uchwała, co następuje:

§ 1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk uchwalonym uchwałą Nr XXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 r. z późn. zmianami, zwanym dalej „Studium” wprowadza się niżej wyszczególnione zmiany.

1. W części tekstowej „Studium”, tom II, „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna”, Rozdział II, poz. 2.3.27 Płociczno – zmienia się:

a) treść dwu pierwszych akapitów zawartych poniżej tytułu „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, które otrzymują nowe następujące brzmienie:

- Granice dalszej zabudowy wsi powinny być ograniczone to terenów istniejącego zainwestowania w centralnej części wsi oraz do terenów budowlanych określonych na rysunku nr 2 „Studium”, w tym przy drodze gminnej Nr 177030 N Płociczno – Przytuły;

- należy powstrzymać dalszą antropopresję na jezioro Zdręšno. W planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla terenów przylegających do linii brzegowej tego jeziora dopuszczalność ewentualnej lokalizacji obiektów budowlanych należy uzależnić od wyników analizy pojemności rekreacyjnej tego akwenu;

b) W uwarunkowaniach rozwojowych zastępuje się nieaktualne rozporządzenia Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz. Urz. woj. suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998r.) aktualną uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295).

2. W części graficznej „Studium” na rysunku Nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna” – wydłuża się tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi po stronie wschodniej drogi Płociczno – Przytuły z przeznaczeniem na cele lokalizacji obiektów turystyczno-wypoczynkowych oznaczonych literowo jako UT i budownictwa letniskowego (rekreacji indywidualnej) oznaczonej literowo jako ML z uwarunkowaniami ustalonymi w części tekstowej.

§ 2. Przedmiot i zakres zmian w „Studium” Gminy Elk wynika z uchwały intencyjnej Nr LXXXIII/687/2010 Rady Gminy Elk z dnia 29.10.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk na terenie położonym w obrębie Płociczno.

§ 3. Skorygowana treść do jednolitego tekstu „Studium” dla wsi Płociczno stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Skorygowany fragment rysunku planu Nr 2 w obrębie wsi Płociczno stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. Analiza chłonności rekreacyjnej jeziora Zdręšno w Płocicznie – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany „Studium” stanowią załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 7. Pozostałe ustalenia „Studium” nie wiążące się z uchwałą Nr LXXXIII/687/2010 Rady Gminy Elk z dnia 29.10.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk na terenie położonym w obrębie Płociczno pozostają bez zmian.

§ 8. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY ELK  
Dariusz Kardys

- Ze względu na istniejące stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe decyzje przestrzenne winny być warunkowane uzyskaniem opinii w elkim oddziale Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków.
- Na kol. Piaski w pobliżu jeziora Krzywego znajduje się glaz narzutowy podlegający ochronie prawnej jako pomnik przyrody.
- Realizacja zabudowy poza skupioną zabudową wsi może być realizowana wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- Dla części wsi Piaski obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXV/149/97 Rady gminy Elk z dnia 27.05.1997 r. (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 39, poz. 246 z 1997 r.)

Tekst po zmianie  
dokonany uchwałą Nr XIX/133/2011  
Rady Gminy Elk z dnia ...30.09.2011.

### 2.3.27. PŁOCICZNO

Wieś o podstawowej funkcji rolniczej. Funkcję uzupełniającą stanowi rekreacja, bazująca na terenach przylegających do jezior: Zdręšno i Płociczno.

- *Granice dalszej rozbudowy wsi powinny być ograniczone do terenów istniejącego zainwestowania w centralnej części wsi oraz do terenów wielofunkcyjnej zabudowy wsi określonych na rysunku Nr 2 „Studium”, w tym przy drodze gminnej Nr 177030 N Płociczno – Przytuły.*
  - *Należy powstrzymać dalszą antropopresję na jezioro Zdręšno, a w planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla terenów przylegających do linii brzegowej tego jeziora dopuszczalność lokalizacji obiektów budowlanych należy uzależnić od wyników analizy pojemności rekreacyjnej tego akwenu.*
  - Do rozważenia dopuszczenie niewielkiego programu domów letniskowych z dostępem do jeziora Płociczno (dla max 40 – 50 osób).
- Uwarunkowania rozwojowe.
- Mała stosunkowo powierzchnia obu jezior: Zdręšno 75,4 ha, Płociczno ok. 20,0 ha. Trudna dostępność do jezior i otwarty krajobraz.
  - Brak zbiorczych urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych. Przewidywana budowa kolektora kanalizacji sanitarnej zabezpieczy wody jezior przed zanieczyszczeniem, ale nie powinna stanowić podstawy do dalszej obudowy jezior.

### Uwarunkowania rozwojowe.

- *Położenie wsi w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego podlega uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia Nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 198, poz. 3105).*
- Wyznaczone tereny letniskowe w północnej części wsi ze względów krajobrazowych powinny być zalesione w przestrzeni strefy ochronnej jeziora zgodnie z ustaleniami zatwierdzonego dla nich planu miejscowego.

#### 2.3.28. ELK – b. POHZ

Obszar, którego granice wyznaczały: od wschodu droga powiatowa nr 328 Elk – Malczewo w jego południowej części a jez. Elk w jego części północnej z wciśniętą tu enklawą gruntów--miasta Elk, zagospodarowanych jako osiedle domów jednorodzinnych „Grunwaldzkie”; od południa kanał łączący jez. Elckie z jez. Szarek; od zachodu kompleks lasów państwowych już w obrębie gruntów wsi Bartosze i od północy droga krajowa nr 16 Elk – Olsztyn - stanowił wyodrębnioną jednostkę administracyjną byłego Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej w Elku wchodzącą w skład Sołectwa Chruściele. Jest to teren urbanizacyjny Elku.

Na terenie południowego kompleksu w/w gruntów powstaje osiedle domów jednorodzinnych p.n. „Bocianie Gniazda”, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/102/96 Rady Gminy Elk z dnia 25.10.1996 r. Północny natomiast kompleks gruntów b. POHZ wg ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego Elku – zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/56/91 Rady Gminy Elk z dnia 19.XII.1991 r. stanowi potencjalne tereny rozwojowe miasta po roku 2005 z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo, głównie wielorodzinne i usługi temu mieszkalnictwu towarzyszące.

Wysokie walory krajobrazowe w/w obszarze i względy ochrony środowiska przyrodniczego, szczególnie jeziora Elckiego obligują do zmiany ustaleń cytowanego wyżej planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego Elku w celu określenia dla przedmiotowych gruntów form zagospodarowania przyjaznych środowisku przyrodniczemu. Na rysunku Nr 2 „Studium” ustalono dla tego terenu obowiązek sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym szczegółowo określone zostaną stosowne funkcje terenu oraz uwarunkowania przestrzenne i przyrodnicze.

Postulowane funkcje terenów to: usługi turystyczno – wypoczynkowe, sport i rekreacja, usługi handlowe i gastronomiczne oraz mieszkalnictwo jednorodzinne ( w tym typu rezydencjonalnego) z infrastrukturą społeczną adekwatną do jego zakresu i zapotrzebowania.



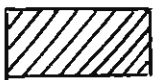
# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELK

w obrębie wsi PŁOCICZNO

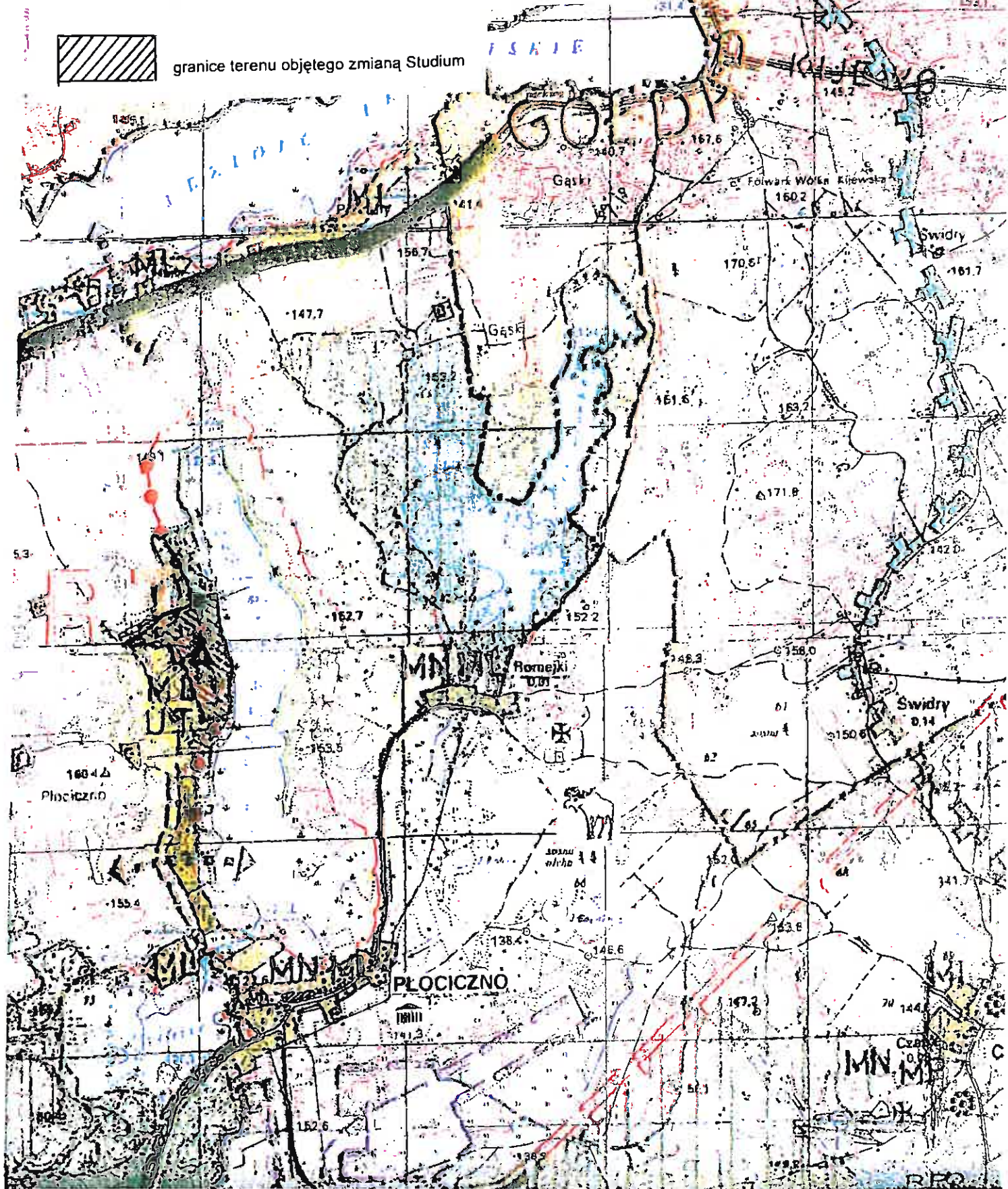
Fragment rysunku Nr 2 – skala 1 : 25000

Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna

stan po zmianie



granice terenu objętego zmianą Studium



## ANALIZA POJEMNOŚCI REKREACYJNEJ jeziora Zdręno, gm. Ełk

### 1. Założenia

Analiza dotyczy pojemności rekreacyjnej lustra wody jeziora Zdręno w odniesieniu do potencjalnej ilości użytkowników sprzętu pływającego oraz kąpielisk. Jest to bardziej adekwatne określenie możliwości percepcyjnych tego akwenu aniżeli dane zawarte w dotychczasowych ustaleniach „Studium” oparte na dostępności do linii brzegowej jeziora, które to dostępność jest bardzo ograniczona, szczególnie po stronie zachodniej, gdzie deniwelacja terenu wynosi ponad 27 m a nachylenie stoku osiąga nawet 50%.

Wyliczenia pojemności rekreacyjnej jeziora dokonano w oparciu o dostępne wskaźniki zainwestowania rekreacyjnego – stosowane w planowaniu przestrzennym, w tym postulowany wskaźnik m<sup>2</sup> powierzchni lustra wody do ilości jego użytkowników.

### 2. Dane wyjściowe do analizy

- 1) Powierzchnia lustra wody jez. Zdręno wynosząca 75,4 ha, tj. 750.000 m<sup>2</sup>
- 2) Ilość stałych i sezonowych mieszkańców  
wsi 106 osób
- 3) Ilość budynków mieszkalnych 33
- 4) Ilość domów letniskowych (rekreacji indywidualnej) 5
- 5) Ilość gospodarstw rolnych 30
- 6) Do obliczeń ilości potencjalnych użytkowników przyjęto 5 osób na 1 lokal w budynku mieszkalnym lub rekreacji indywidualnej a także na jedną kwatere prywatną lub w obiekcie usług turystycznych (hotel, pensjonat)

### 3. Obliczenie ilości potencjalnych użytkowników jeziora Zdręno w celach rekreacyjnych.



1) Z istniejących budynków mieszkalnych i letniskowych (rekreacji indywidualnej)	$33 + 5 \times 5 =$	190 osób
2) Z kwater prywatnych (przyjęto 20)	$20 \times 5 =$	100 osób
3) Z prawdopodobnych lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej na działce nr 32/4 (przyjęto 16 domków)	$16 \times 5 =$	80 osób
4) Z prawdopodobnych lokalizacji obiektów usług turystyczno-wypoczynkowych na dz. nr 32/4 przy założeniu 3 obiekty po 60 osób	$=$	180 osób
5) Z możliwego do lokalizacji pola biwakowego lub kąpielisk bez prawa do zabudowy nie związanej ze sportem lub wypoczynkiem	$=$	100 osób
	Razem =	650 osób

Uwaga! Dane dotyczące stanu zainwestowania wsi Płociczno uzyskano w Urzędzie Gminy Ełk.

4. Założono 70% jednoczesności w użytkowaniu jeziora spośród wyliczonej liczby 650 osób

$$650 \times 0,70 = \text{ok. } 455$$


5. Orientacyjne wykorzystanie lustra wody jez. Zdręšno do celów rekreacyjnych (wg wskaźników zainwestowania rekreacyjnego).

Lp.	Rodzaj wykorzystania rekreacyjnego	Wskaźnik powierzchni na osobę	Ilość osób	Ilość sprzętu pływającego lub obiektów	Wykorzystanie powierzchni lustra wody
1	2	3	4	5	6
1	Kajaki, kanadyjki, rowery wodne – przyjęto po 2 osoby	500m <sup>2</sup>	100	50	25.000m <sup>2</sup>
2	Łodzie wiosłowe 2 – 8 osób przyjęto po 4 osoby	$\frac{250 - 1000\text{m}^2}{\text{przyjęto } 1000\text{m}^2}$	80	20	20.000m <sup>2</sup>
3	Żaglówki 2 – 5 osób przyjęto 4 osoby	$\frac{2000 - 5000\text{m}^2}{\text{przyjęto } 5000\text{m}^2}$	120	30	150.000m <sup>2</sup>
4	Dodatkowa przestrzeń na istniejące i ewentualne kąpieliska w ilości 5 po 50 osób na kąpielisko	$25 - \frac{50\text{m}^2}{\text{os}}$ przyjęto 50m <sup>2</sup> /	50	5	12.500m <sup>2</sup>
5	Kąpielisko przy ewentualnym polu biwakowym przyjęto	$25 - \frac{50\text{m}^2}{\text{os}}$ przyjęto 30m <sup>2</sup> /os	100	1	3.000m <sup>2</sup>
	Razem		450		210.500m <sup>2</sup>

Uwaga! W zestawieniu nie uwzględnia się motorowego sprzętu pływającego, ponieważ jezioro Zdręšno w Płocicznie objęte jest strefą ciszy

## Podsumowanie

- 1) Wg zawartych w powyższej analizie wyliczeń z istniejącego i planowanego zainwestowania terenu z akwenu jeziora w celach rekreacyjnych korzystać będzie ok. 450 osób.
  - 2) Powierzchnia lustra wody niezbędna dla użytkowania orientacyjnej ilości sprzętu pływającego wyniesie 210.500m<sup>2</sup> tj. 21,05 ha tj. ok/30% jego możliwości percepcyjnych do wykorzystania na cele rekreacyjne.
6. Wnioski.
- 1) Wykorzystanie jeziora Zdręno na cele rekreacyjne przez użytkowników z obszaru istniejącej zabudowy wsi ani z zagospodarowania działki nr 32/4 nie będzie negatywnie wpływać na jego środowisko o ile będą zachowane uwarunkowania i rygory higieniczno-sanitarne.
  - 2) Z powyższych wyliczeń wynika, że istniejąca jeszcze znaczna rezerwa do wykorzystania jeziora na cele rekreacyjne pozwala na dalsze inwestowanie w mieszkalnictwo i usługi turystyczno-wypoczynkowe w obszarze ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Płociczno – gm. Ełk.

Jan Sadowski  
  
POLNOČNA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
numer wpisu G-CR7/2002