

PG-PP.6721.2.2012.CD

Analiza zasadności przystąpienia do:

sporządzenia oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwanego „Elk - Łukasiewicza”, uchwalonego uchwałą nr XXXV/367/02 Rady Miasta Elku z dnia 26 czerwca 2002 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego nr 91, poz. 1379 z dnia 25 lipca 2002r. i ocena stopnia zgodności proponowanych zmian z ustaleniami studium.

I Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia oraz zmiany planu

Na kolegium prezydenckim Prezydent Miasta postanowił przeznaczyć do adaptacji na lokale socjalne budynek zlokalizowany przy ul. Łukasiewicza 6A.

W chwili obecnej część nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Łukasiewicza 6A, oznaczona w miejscowym planie symbolem **A13U**, opisana jest:

*„**A13 U** - pow. 0,13 ha. Teren istniejącej zabudowy usługowej. Dopuszcza się przebudowę i adaptację obiektu na cele usługowo-handlowe. Należy zachować dotychczasową wysokość zabudowy.”*

Pozostała część działki objęta jest ustaleniami kwartału **02Z1/2** (pas drogowy ul. Łukasiewicza).

Celem zmiany ww. miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia ww. kwartałów na teren zabudowy mieszkaniowej.

W celu umożliwienia sprzedaży nieruchomości, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr 1289/15, będącej własnością Gminy Miasta Elku, na poprawę warunków zagospodarowania, proponuje się zmienić ustalenia kwartału **03L 1/2**, przeznaczonego w planie pod: „**03L 1/2** - ulica lokalna obsługująca zabudowę mieszkalno-usługową, szer. pasa drogowego-12m, szer. jezdni - 6,0 m. Linie zabudowy co najmniej 8 m od krawędzi jezdni”.

W chwili obecnej nieruchomość (dz. nr 1289/15) nie jest wykorzystywana w sposób przewidziany w miejscowym planie. Wydział Mienia Komunalnego po przeanalizowaniu zasadności pozostawienia drogi stwierdził, iż nie ma przeszkód na zmianę przeznaczenia przedmiotowego kwartału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Przy zmianie ustaleń dla ww. kwartału, konieczne jest dokonanie zmian w części kwartałów sąsiednich, tj.: **A4MNU** i **A5MNU**. Dla tych obszarów ustalona została maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy, od strony drogi **03L 1/2**. Po włączeniu tego terenu do kwartału MNU, nieprzekraczalna linia zabudowy przestanie spełniać swoją funkcję, a tym samym może blokować zagospodarowanie działki nr 1289/15.

Ponadto, w celu uregulowania przebiegu ulicy Łukasiewicza, proponuje się zmienić parametry tej drogi, w wyniku czego ujednoczone zostaną ustalenia terenów bezpośrednio graniczących z tą drogą.

W chwili obecnej pas drogowy ul. Łukasiewicza jest już zrealizowany. Z dniem oddania do użytkowania obwodnicy miasta ul. Łukasiewicza zmieniła swój status z drogi krajowej na drogę gminną i stanowi własność Gminy Miasta Elku. W związku z tym przedmiotowa ulica utraciła właściwości tranzytowe, a w konsekwencji zbędne będzie jej poszerzenie.

Reasumując powyższe uznano, iż zmiana w ww. zakresach miejscowego planu jest zasadna. Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie ww. zmian nie budzi przeciwwskazań.

II Ocena stopnia zgodności proponowanych zmian w planie 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 r. z późn. zm., dla obszaru proponowanego do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk - Łukasiewicza”.

Teren proponowany do zmiany miejscowego planu położony jest na obszarze kwartałów oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami: **Bo-2** i **Bs-7**.

Cały obszar znajduje się w strefie strukturalnej „B” - Strefa Nowomiejska (Północna):

1) teren położony w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **Bo-2**;

a) teren podlegający 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;

2) teren położony w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **Bs-7**

a) teren podlegający szczególnym działaniom w polityce przestrzennej miasta:

*„Teren **Bs-7** - Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych, w znacznej części objęty mpzp zwanym „Elk – Łukasiewicza”.*

3) cel generalny 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.

4) 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.

5) funkcja podstawowa Strefy B – Centralnej:

- podstawowe: mieszkaniowa, usługowa i handlowa.
- *funkcja uzupełniająca: rekreacja, nieuciążliwa działalność gospodarcza, przemysł w północno – wschodniej części strefy.*

Reasumując powyższe stwierdzono, że założenia do sporządzenia oraz zmiany w części miejscowego planu, zwanego "Ełk – Łukasiewicza II" **nie naruszają** ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, z późn. zm.