

**Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ELK – Brama Mazur” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

I

1. Plan „ELK – BRAMA MAZUR” został uchwalony uchwałą nr X.100.2011 Rady Miasta Elku z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK – BRAMA MAZUR”, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 153 poz. 2348 z dnia 18 października 2011 r.

Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest w szczególności dopuszczenie funkcji mieszkalnej w kwartałach przeznaczonych pod usługi (13U, 14U), zmiana przeznaczenia części kwartału 6UO poprzez rozszerzenie zakresu usług z ewentualnym uwzględnieniem komunikacji wewnętrznej, zmiana ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej kwartału 4MWU oraz zmiana ustaleń kwartału 7ZP, dopuszczająca ewentualnie komunikację kołową obok pieszej.

Kwartał 13U stanowi działkę nr 539/22, zabudowaną 3-kondygnacyjnym budynkiem pokoszarowym.

Pan Zbigniew Sitek, właściciel przedmiotowej nieruchomości, nabył ją w 2005 r. na cele mieszkalno-usługowe, a w 2006 roku na jego wniosek wydana została decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania oraz rozbudowie budynku pokoszarowego na obiekt hotelowo-mieszkalny. Do dnia dzisiejszego nie zrealizował jednak swojej inwestycji i nie uzyskał pozwolenia na budowę, a budynek był częściowo użytkowany jako obiekt usługowy. W związku z tym podczas procedury uchwalania mpzp „Elk – Brama Mazur” uznano ten obiekt za usługowy i ustalono przeznaczenie - *teren zabudowy usługowej*. Takie ustalenia planu miejscowego nie pozwalają wnioskodawcy na zamieszkanie w budynku ani też na wydzielenie i sprzedaż lokali mieszkalnych, w związku z czym wniósł on o zmianę planu w taki sposób, by dopuścić na działce nr 539/22 również funkcję mieszkalną.

Organ nie ma obowiązku brania pod uwagę w mpzp wydanych decyzji o warunkach zabudowy, obligatoryjne jest dopiero uwzględnianie pozwoleń na budowę. Biorąc jednak pod uwagę, że wnioskodawca nabył nieruchomość od miasta w drodze przetargu na cele mieszkalno-usługowe, zmiana jest zasadna.

W granicach kwartału 14U zlokalizowany jest Środowiskowy Dom Samopomocy dla Osób z Zaburzeniami Psychicznymi. „POD KASZTANAMI” oraz trzykondygnacyjny budynek pokoszarowy, będący własnością prywatną. Właściciel tego budynku już na etapie procedury planistycznej uchwalania mpzp „Elk – Brama Mazur” zgłaszał wniosek o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w tym kwartale w celu efektywnego wykorzystania całej nieruchomości.

Kwartał 6UO obejmuje duży obszar (ok. 1,5 ha), zabudowany częściowo obiektami uczelni. Na zapleczu położony jest teren niezabudowany, na którym dopuszczona została dodatkowa zabudowa, jednak określenie jej przeznaczenia pod usługi oświaty znacznie ogranicza możliwości jej zagospodarowania.

Kwartał 4MWU ma ustaloną dostępność komunikacyjną z drogi 05KDW oraz poprzez tereny 1MU i 3U,UK, jednak dostęp z drogi 05KDW jest blokowany przez istniejący budynek i do czasu jego rozbioru niemożliwy do zrealizowania. W związku z tym zasadne wydaje się rozważenie dopuszczenia komunikacji z drogi 06KDW przez kwartał 7ZP.

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie ww. zmian nie budzi przeciwwskazań.

II

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonym, uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionym uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia

2010 roku, XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r. oraz nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku, teren objęty zmianą planu położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem As-7 o znaczeniu:

**As-7** - *Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić możliwość adaptacji istniejących budynków z przystosowaniem ich do funkcji śródmiejskiej z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jako rozwiązanie alternatywne.*

**Strefa A – Centralna:**

*Funkcje podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrotwórczych.*

*Funkcje uzupełniające: rekreacja, nieuciążliwa działalność gospodarcza.*

*Funkcja wykluczona: przemysł.*

Główne cele strefy A – Centralnej:

*Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej oraz funkcjonującej na tych obszarach aktywności gospodarczej.*

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.*

**Obszar strefy oznaczonej symbolem As-7 znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Elku, wpisanym do rejestru zabytków.**

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

