

Ełk, dnia 13 sierpnia 2013 r.

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

### **I. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU „EŁK – OSIEDLE GRUNWALDZKIE”**

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego od wschodu ulicą Zamkową, a od północy, zachodu i południa granicami administracyjnymi miasta Ełku, jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz stworzenie sieci komunikacyjnej, powiązanej z obszarami sąsiednimi.

Teren objęty opracowaniem stanowi zachodnie peryferia miasta i obejmuje ok. 39 ha.

Przedmiotowy teren obejmuje nieruchomości dawnego Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej, obecnie w rękach prywatnych, oraz osiedle Grunwaldzkie, stanowiące skupisko zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dalej, w kierunku południowym od os. Grunwaldzkiego, zgodnie z uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, realizowane jest osiedle Bocianie Gniazdo, natomiast od strony północnej projektowane jest os. Podgrodzie.

Rada Miasta Ełku w dniu 31 stycznia 2012 r. podjęła uchwałę nr XVI.139.2012 w sprawie zmiany części Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, zgodnie z którą teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem Ds-9, położony w strefie przyjeziornej, przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe), z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych.

Ograniczenie intensywności zabudowy spowodowane jest specyficznym położeniem tego obszaru, który łączy się z pozostałą częścią miasta jedyną drogą – ul. Zamkową.

Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na szczegółowe określenie parametrów, które ograniczą intensywność zabudowy, oraz stworzy możliwość zachowania rezerwy terenu pod usługi, w tym również infrastrukturę społeczną, która na tym terenie będzie niezbędna, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego. Ponadto uporządkuje zabudowę jednorodzinna istniejącego Osiedla Grunwaldzkiego.

Ze względu na powyższe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ełku 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 późniejszymi zmianami, dla terenu objętego uchwałą w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – OSIEDLE GRUNWALDZKIE”:

„**Teren Do-1** – objęty jest Ogólnymi działaniami 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.”

„**Teren Ds-9** - teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe) z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu winien ustalać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.”

Strefa D – Przyjeziorna:

*Funkcje podstawowe: rekreacja, turystyka, przestrzeń publiczna.*

*Funkcje uzupełniające: mieszkaniowa, usługowa.*

*Funkcja wykluczona: przemysł.*

Główne cele strefy D – Przyjeziornej:

*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, Elckiego i Selmęt Mały.*

Cele operacyjne dla strefy D – Przyjeziornej (jezior Elckiego i Selmęt Mały)

- 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 Elckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;
- wzmocnienie atrakcyjności turystycznej.

Założenia do sporządzenia planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Elku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.