

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Błonie Papieskie” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

I

1. Plan „Elk – Błonie Papieskie” został uchwalony uchwałą nr XXIX.266.2013 Rady Miasta Elku z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego "Elk - Błonie Papieskie", ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1466 z dnia 9 kwietnia 2013 r.

2. Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest w szczególności:

- dopuszczenie realizacji boiska pełnowymiarowego w obrębie kwartałów **1UHt, 3US, 4US, 12ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZN i 18ZN;**
- zmiana przebiegu drogi, oznaczonej symbolem **03KDL.**

Obszar zmiany mpzp obejmuje powierzchnię ok. 10,4 ha. Obecnie powierzchnie kwartałów 3US i 4US nie pozwalają na budowę na tym terenie pełnowymiarowego boiska sportowego.

3. Ustalenia obowiązującego planu dla ww. kwartałów:

„§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1UHt.

1. Przeznaczenie - **teren targowiska miejskiego.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę;

2) dopuszcza się nową zabudowę do obsługi targowiska i giełdy samochodowej w części południowo-zachodniej terenu o następujących parametrach:

a) budynki parterowe o lekkiej konstrukcji,

b) dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci do 35 °, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;

3) ponadto dopuszcza się:

a) zadaszone miejsca do sprzedaży w formie wiat,

b) komunikację wewnętrzną pieszą i samochodową,

c) utwardzone place do sprzedaży z namiotów;

4) minimalna wielkość działki: 1,0 ha;

5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni terenu;

6) powierzchnia biologicznie czynna głównie w formie żywoplotów zlokalizowana na obrzeżach terenu, nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 6,0 m od drogi 07KDX,

- 4,0 m od drogi 04KDD,

- 10,0 m od drogi 03KDL,

- pozostałe linie, jak na rysunku planu;

8) zasada uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, jak w §10 niniejszej uchwały;

9) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej 03KDL i drogi dojazdowej 04KDD;

10) miejsca postojowe zapewnić na terenie działki w granicach przedmiotowego terenu.

[...] § 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 3US, 4US.

1. Przeznaczenie - **tereny rekreacyjno-sportowe z możliwością organizacji okolicznościowych imprez masowych.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się orientacyjny program zagospodarowania terenu:

a) wielofunkcyjny plac z przeznaczeniem na czasowe lokalizacje okolicznościowych imprez, takich jak wesole miasteczko, cyrk, lodowisko, boiska itp.,

b) plac do nauki przepisów drogowych dla dzieci,

c) urządzenia do małych gier sportowych,

d) skatepark;

2) dopuszcza się budynek administracyjno-gospodarczy z częścią sanitarną o parametrach:

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100 m²,

b) wysokość jedna kondygnacja,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci do 35°, kryte dachówką naturalną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 03KDL, 09KXR i 010KXR,

- 7,0 m od linii rozgraniczających drogi 08KXR;

5) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, jak w §10 niniejszej uchwały;

6) dostępność komunikacyjna z drogi 03KDL;

7) miejsca postojowe zapewnić na własnym terenie w ilości niezbędnej do pełnienia w/w funkcji.

[...] § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **11ZP, 12 ZP**.

1. Przeznaczenie - **teren zieleni parkowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się wznoszenia budynków z wyjątkiem określonym w ust. 2 oraz obiektów wymienionych w § 5 ust. 2;

2) w projekcie zagospodarowania terenu 11ZP należy przewidzieć:

a) obiekty małej architektury,

b) place zabaw dla dzieci,

c) inne urządzenia dla dzieci, w miarę potrzeb,

d) zieleni wysoką drzewa i krzewy dostosowane do istniejących warunków glebowych,

e) ścieżki piesze, w miarę potrzeb;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu.

3. Na terenie 12ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - obowiązują przepisy prawa wodnego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP**.

1. Przeznaczenie - **tereny zieleni parkowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli z wyjątkiem obiektów wymienionych w § 5 ust. 2;

2) dopuszcza się obiekty małej architektury;

3) zaleca się uzupełnienie zielenią wysoką dostosowaną do istniejących warunków glebowych.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **17ZN, 18ZN**.

1. Przeznaczenie - **tereny zieleni naturalnej**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się urządzenie przejść pieszych.

3. Na terenach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - obowiązują przepisy prawa wodnego."

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie ww. zmian nie budzi przeciwwskazań.

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-8 o znaczeniu:

Teren As-8: teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z przeznaczeniem pod funkcje usługowe, rekreacyjne i turystyczne, z zabudową o charakterze lekkich konstrukcji parterowych niepodpiwniczonych z zielenią towarzyszącą, w tym zielenią parkową. Obecnie prowadzona jest procedura, mająca na celu zmianę ww. planu. Nowe zapisy umożliwią realizację zabudowy usługowej i handlowej o większej intensywności. Należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenia tego terenu, wynikające z warunków geotechnicznych. Należy także uwzględnić powiązania tego obszaru z sąsiednią zabudową mieszkaniową i istniejącą zielenią, tak aby powstał jednolity system przyrodniczy na wszystkich tych terenach.

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.

Część obszaru strefy oznaczonej symbolem As-8 znajduje się w granicach obszarów zagrożonych zalewaniami powodziowymi.

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.



Herbni

