

Elk, dnia 14 listopada 2013 roku

PG-PP.6721.8.2013.CD

### Analiza zasadności przystąpienia do:

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Elk – Sikorskiego**”, mającego na celu zmianę ustaleń 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 miejscowego planu

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu podyktowane jest złożonym w dniu 14.06.2013 r. wnioskiem Pani Marzanny Bernaciak, prowadzącej firmę MAGNAT, która wystąpiła do tut. urzędu z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwanego „**Elk – Łukasiewicza**”, dla nieruchomości oznaczonych nr 1432/9 i 1321/3. Wniosek dotyczy zmiany funkcji z terenu zabudowy mieszkalno – usługowej na teren zabudowy handlowo – usługowej i produkcyjnej oraz zmianę kąta nachylenia połaci dachowych i dopuszczenie dachów płaskich.

Działki położone są w granicach kwartałów, oznaczonych symbolami **A17MNU i A19MNU**:

„**A17MNU** - pow. 0,64 ha. Teren obecnie użytkowany jako magazynowo-składowy. Dopuszcza się tymczasowe pozostawienie istniejących obiektów i ich obecną funkcję. Docelowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkalno-usługową. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o szerokości minimalnej 9,0 m dla zabudowy zwartej oraz 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej. Projektowana zabudowa o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nachylenie połaci dachowych od 30°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną bądź cementową lub blachą dachówkopodobną”.

„**A19MNU** - pow. 0,53 ha. Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o szer. minimalnej 9,0 m dla zabudowy zwartej i minimum 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej. Budynki nowoprojektowane winny mieć wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nachylenie połaci dachowych od 30°. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną bądź cementową lub blachą dachówkopodobną”.

Wniosek dotyczy zmiany funkcji z terenu zabudowy mieszkalno – usługowej na teren zabudowy handlowo – usługowej i produkcyjnej oraz zmianę kąta nachylenia połaci dachowych i dopuszczenie dachów płaskich. Wprowadzenie zmian umożliwiłoby Inwestorowi rozwój działalności zakładu krawieckiego.

Ponadto, w celu ujednolicenia zapisów i zachowania harmonii zabudowy proponuje się objąć również zmianą teren **16MNU**, część terenu **01Z1/2** (ul. Sikorskiego) oraz część terenu **01KK** (teren istniejącej bocznicy kolejowej):

„**A16 MNU** - pow. 0,20 ha. Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej. Istniejące obiekty adaptuje się z zachowaniem dotychczasowej funkcji. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.”



„01 Z 1/2 - istniejąca ul. Gen. Wł. Sikorskiego - zbiorcza obszarowa, szer. pasa drogowego – 20 m, szer. jezdni - 7,0 m, Linie zabudowy co najmniej 15 m od krawędzi jezdni.”

„01 KK - pow. 0,36 ha. Teren istniejącej bocznic kolejowej prowadzącej do terenu oznaczonego B 28 PSB. Teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Linia zabudowy od terenu bocznic min. 10,0 m.”

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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Elk – Sikorskiego**”.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze kwartału oznaczonego na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem: **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 **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”.**

2) 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.

3) 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 m<sup>2</sup>.

4) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Elk – Sikorskiego**”, mającego na celu zmianę ustaleń w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwanego „Elk - Łukasiewicza” **nie naruszają** ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, z późn. zm.