

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar położony na terenie miasta Elk w rejonie ulic Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Pięknej w Elku i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony na terenie miasta Elk w rejonie ulic Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Pięknej w Elku, został uchwalony uchwałą Rady Miasta Elku nr XLIII/305/97 z dnia 30.12.1997 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 7, poz. 47 z dnia 6.02.1998 r.

Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest w szczególności zmiana funkcji kwartałów: części 21MN; 22MN; 23UH; części 24 KS i 04D1/2 o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha.

Kwartał 22MN, część 23UH i 21MN zabudowane są kompleksem obiektów handlowo-usługowych oraz magazynowych firmy „CHATA”, znajdujących się na działkach o numerach: 3025/3, 3026/5, 3026/6, 3026/7, 3026/9, 3026/10, 3027/4, 3028/2, 3854/8 i 3854/11. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu część tego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Linie podziału między kwartałami MN i UH są liniami orientacyjnymi, co pozwala na przenikanie funkcji. Jednakże na przedmiotowym obszarze planowane są kolejne inwestycje firmy CHATA, co wymaga zgodności stanu faktycznego z ustaleniami planu. Wnioski w tej sprawie właściciel terenu złożył dwukrotnie, w dniach 14 sierpnia 2013 r. i 9 grudnia 2013 r.

Kwartał 24KS – jego część jest również własnością spółki CHATA i obecnie funkcjonuje jako parking dla klientów sklepu. Zgodnie z ustaleniami planu jest to „teren istniejących garaży boksowych do adaptacji z zaleceniem urządzenia zieleni izolacyjnej od strony ulic i terenów przylegającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dopuszcza się przekształcanie na garaże wielopoziomowe.”

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 obszarze oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem Bs-16 o znaczeniu:

1. *Teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy B – Nowomiejskiej Południowej.*

2. Dla strefy i kwartału odczytano następujące ustalenia:

Teren Bs-16 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.

Ponadto z tekstu studium odczytano:

Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta

(...)

- w Elku występują też tereny predestynowane do restrukturyzacji. Dotyczy to terenów: As-7, Bs-15, Bs-16, Ds-8.

(...)

*W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się następujące tereny: część As-8, część Bo-3, część Bo-4, część Bo-10, część Bs-6, część Bs-7, część Bs-8, część Bs-9, część Bs-12, **część Bs-16**, część Cs-3, część Do-1, część Ds-4 i część Ds-7.*

Funkcje strefy

podstawowe: mieszkaniowa, usługowa

uzupełniające: nieuciążliwa działalność gospodarcza, rekreacja

Cele strefy

główny:

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.

operacyjne:

- 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.*

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.

