

Projekt

z dnia 16 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku

Na podstawie art. 9 ust. 1 i w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – Rada Miasta Ełku uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionym uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 roku, nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. dla obszaru o powierzchni ok. 2105 ha, położonego w granicach administracyjnych miasta Ełku.

2. Celem opracowania jest w szczególności:

- aktualizacja części Studium, zawierającej uwarunkowania,
- weryfikacja kierunków zagospodarowania przestrzennego strefy C – ekonomicznej,
- aktualizacja listy obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury,
- aktualizacja granic obszarów zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego,
- weryfikacja treści Studium, wynikająca z aktualizacji dokumentów strategicznych: *Programu rewitalizacji Ełku, Strategii zrównoważonego rozwoju Ełku oraz Programu opieki nad zabytkami.*

3. Granice obszaru zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Zakres ustaleń planu powinien spełniać wymagania określone w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ełku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA EŁKU
Z DNIA**



UZASADNIENIE

Celem zmiany zapisów Studium jest:

1. aktualizacja części Studium, zawierającej uwarunkowania,
2. weryfikacja kierunków zagospodarowania przestrzennego strefy C – ekonomicznej,
3. aktualizacja listy obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury,
4. aktualizacja granic obszarów zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego,
5. weryfikacja treści Studium, wynikająca z aktualizacji dokumentów strategicznych: *Programu rewitalizacji Elku, Strategii zrównoważonego rozwoju Elku oraz Programu opieki nad zabytkami.*

Ad. 1

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało uchwalone uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku. Następnie było zmieniane 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 2012r., nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz nr V.55.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 r. Zmiany obejmowały jednak wyłącznie część Studium dotyczącą kierunków zagospodarowania. W związku z tym istnieje potrzeba aktualizacji części, obejmującej uwarunkowania, i wprowadzenia w niej zmian, które zaszły w mieście w ciągu kilkunastu ostatnich lat.

Ad. 2

W trakcie prac planistycznych nad opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Lazurowa” okazało się, że obszar, objęty uchwałą intencyjną w sprawie przystąpienia do opracowania tego planu wymaga regulacji zapisów Studium. Projekt planu zakładał wprowadzenie na dużej części przedmiotowego terenu możliwości zabudowy mieszkaniowej, jednak w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej narusza to ustalenia Studium, ponieważ na tym obszarze, oznaczonym symbolem *Co-1*, funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest jedynie jako uzupełnienie funkcji podstawowych – przemysłu oraz handlu i usług. Obecnie na terenie, objętym uchwałą inwencyjną, funkcja mieszkaniowa występuje jako uzupełnienie prowadzonych tu usług, a funkcja mieszkaniowa miała być wprowadzona na obszarach dotychczas niezabudowanych, które gmina miasto Elk nabyła w 2016 r. w trybie wykonania prawa pierwokupu. Nieruchomości te stanowią kompleks 26 działek o powierzchniach od ok. 250 m² do ok. 800 m², położony w pobliżu rzeki Elk.

Sporządzenie planu miejscowego na przedmiotowy obszar jest wskazane z uwagi na potrzebę zaprowadzenia ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie. Takie zagospodarowanie stworzy realną szansę na jego przekształcenie i uporządkowanie zabudowy pod kątem architektonicznym i urbanistycznym, a także na powiększenie zasobów mieszkaniowych miasta. Zmiana taka wymaga jednak sporządzenia planu miejscowego, a co za tym idzie wcześniejszej korekty Studium - wprowadzenia dla terenu objętego

projektem planu funkcji dominującej w postaci zabudowy mieszkaniowej.

Obecne zapisy dla strefy C – Ekonomicznej, brzmią:

1) Cel generalny strefy C:

Zapewnienie możliwości rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości, stanowiących podstawę rozwoju ekonomicznego miasta. Rozwój przedsiębiorczości na wytyczonych obszarach aktywności gospodarczej w granicach strefy.

2) Cele operacyjne strefy C:

- a) stworzenie podstaw w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej;
- b) kompleksowe tworzenie centrum przemysłowego o znaczeniu ponadlokalnym;
- c) zabezpieczenie przed rozproszeniem na obszarze miasta nowych inwestycji o funkcji przemysłowej;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3) Funkcje Strefy C:

1. podstawowa: przemysł, handel i usługi,
2. uzupełniająca: mieszkaniowa,
3. wykluczona: mieszkaniowa, w północno-wschodniej części strefy C.

Ad. 3

Aktualizacja listy obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury jest potrzebna ze względu na zmiany, którym ulegnie gminna ewidencja zabytków, do której należy wprowadzić 4 nowe obiekty, włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Ad. 4

Po uchwaleniu ostatniej zmiany Studium w 2015 roku Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) przekazał nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, zatem obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych.

Ad. 5

Należy zweryfikować treść Studium pod kątem zapisów, wynikających z nowych dokumentów strategicznych: *Programu rewitalizacji Elku i Strategii zrównoważonego rozwoju Elku* (aktualizacja z 2016 roku), oraz *Programu opieki nad zabytkami* (aktualizacja planowana w 2018 r.). Zmiany będą dotyczyły między innymi nowego wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Lista ta będzie wymagała aktualizacji także w związku z realizacją części zapisanych w niej zadań.