

Ełk, dnia 13 października 2008r.

**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

I

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku jest:

1. przekształcenie obszarów zabudowy jednorodzinnej w wielorodzinną,
2. zmniejszenie ilości dróg i sieci,
3. uwzględnienie ostatecznego przebiegu obwodnicy.

Obecny plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” przewiduje znaczne ilości działek pod zabudowę jednorodzinna. Każda z tych działek, podobnie jak przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną, wymaga doprowadzenia wody i energii elektrycznej oraz podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także wykonania drogi dojazdowej. Zagospodarowanie osiedla Kajki zgodnie z obowiązującym planem wymagałoby nakładów przekraczających dochody uzyskane ze sprzedaży gruntów na tym obszarze. Z praktyki wynika, że potencjalni inwestorzy nie są zainteresowani zakupem nieuzbrojonych terenów. Taki stan rzeczy prowadzi do stagnacji inwestycyjnej na tym obszarze, ponieważ znaczny deficyt budżetowy i poważne zadłużenie samorządu długo nie pozwoli na znalezienie środków do sfinansowania infrastruktury na tym terenie. Ilość dróg i uzbrojenia skazuje tak zaplanowane osiedla na wegetację z niedokończonym uzbrojeniem i niewykonanymi drogami.

Zmniejszenie ilości dróg i sieci jest możliwe wyłącznie wówczas gdy na obszarze osiedla zrezygnujemy z zabudowy jednorodzinnej i wprowadzimy zabudowę wielorodzinną na działkach mieszczących po dwa trzy budynki z towarzyszącym zagospodarowaniem zielenią parkingami i dojazdami. Tak tworzone enklawy dają możliwość poprawnego zagospodarowania otoczenia.

Znany jest ostateczny przebieg obwodnicy północnej Ełku, który należy uwzględnić w zmianie miejscowego planu ze względu na jej strategiczne znaczenie dla rozwoju miasta.

II

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, dla terenu objętego uchwałą zmiany planu miejscowego osiedla „Kajki” w Ełku:

Teren objęty wnioskiem położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami Ao-4 oraz Ao-5 o znaczeniu:

Ao-3 i Ao-5 – obszar podlega działaniom ogólnym w polityce przestrzennej miasta, tj.:

- *utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym,*
- *możliwość uzupełniania odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego a także uwzględniania charakteru głównej funkcji strefy, w której działania te są podejmowane.*

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 zgodne z funkcją strefy centralnej.*

Założenia planu są spójne z polityką przestrzenną Miasta Ełku określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku.

