

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO  
PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z  
USTALENIAMI STUDIUM**

**dokonana na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).**

dotyczy: przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ulicami: A. Mickiewicza, Gdańską, St. Moniuszki i M. Konopnickiej, zwanego „EŁK-KONOPNICKIEJ”.

1. Analiza zgodności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jw.:

Inicjatorem zmiany miejscowego planu jest Zarząd Powiatu w Ełku wraz z właścicielem posesji byłego szpitala miejskiego (GRAF BIS Sp. z o.o. ul. Nowoursynowska 162/3, 02-776 Warszawa). Wnioskodawcy wystąpili o:

- przeznaczenie w planie miejscowym posesji szpitala miejskiego na realizację usług o charakterze ogólnomiejskim wraz z zielenią towarzyszącą z dopuszczeniem możliwości zlokalizowania obiektu wielkopowierzchniowego,
- dopuszczenie możliwości podziału nieruchomości przy ul. Mickiewicza 19 w celu m.in. wykorzystania części dotychczasowej drogi wewnętrznej od strony ul. Konopnickiej na realizację nowych inwestycji i obiektów usługowych lub też polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Wnioskującym zależy, by ustalenia planu umożliwiły na w/w terenie w miarę jednorodnie zainwestowanie o funkcji usługowej. Natomiast w obowiązującym planie posesja byłego szpitala jest podzielona na kilka terenów: 5KW, 6UA, 14ZP, 8MU. Teren 5KW przeznaczony jest pod drogę wewnętrzną obsługującą m.in. teren 8MU, przewidziany pod bliźniaczą zabudowę mieszkaniowo-usługową z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Dla terenu 14ZP plan stanowi: „w zakresie przeznaczenia podstawowego obszar 14ZP spełnia rolę ochronną dla istniejącej studni awaryjnej”.

Przeznaczenie posesji byłego szpitala pod realizację usług ogólnomiejskich wraz z zielenią towarzyszącą z dopuszczeniem możliwości zlokalizowania obiektu wielkopowierzchniowego uznaje się za zasadne. Przemawia za tym bardzo atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta oraz sąsiedztwo, na które składają się głównie tereny zabudowy mieszkaniowej.

Sposób komunikacji wewnętrznej na posesji wyniknie przy opracowaniu projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem oczekiwań właściciela posesji.

Aktualizacji wymagają ponadto zapisy dla terenu 14ZP spełniającego „rolę ochronną dla istniejącej studni awaryjnej”. Przedmiotowa studnia Zarządzeniem Nr 744/2005r. Prezydenta Miasta Ełku – Szefa OC Miasta Ełk z dnia 10 lutego 2005r. została skreślona z ewidencji. W związku z tym przestała ona pełnić swoją dotychczasową funkcję.

Celem kompleksowego przeanalizowania zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego kwartału ograniczonego ulicami: A. Mickiewicza, Gdańską, St. Moniuszki i M. Konopnickiej, wskazane jest objęcie zmianą całego planu.

2. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku:

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, dla terenu objętego uchwałą są następujące:

Teren **As-6** - „Obszar śródmieścia wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych (...).”

Ponadto:

Teren położony w strefie Centralnej (A):

1) cel główny strefy A:

- wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej oraz funkcjonującej na tych obszarach aktywności gospodarczej.

2) cele operacyjne strefy A:

Podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Ochrona i formowanie przestrzeni publicznych.

Ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych.

Podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych.

Stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej.

3) funkcje podstawowe strefy A - Centralnej:

- podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, centrotwórczych;

- uzupełniające: rekreacja, nieuciążliwa działalność gospodarcza;

- funkcja wykluczona: przemysł.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium określa się w szczególności obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

W chwili obecnej, w związku z podjętą uchwałą Nr XXIV/235/08 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2008 roku, w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku, trwają prace nad zmianą zapisu dotyczącego obiektów wielkopowierzchniowych. Obecne studium nie przewiduje lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> i przed uchwaleniem planu, dopuszczającego lokalizację obiektu wielkopowierzchniowego, należy uchwalić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym lokalizacja takiego obiektu będzie dopuszczona.

Obecny stan rzeczy wskazuje, że zmiana studium będzie uchwalona w bieżącym roku, zaś zmiana miejscowego planu w 2010 roku.

W związku z powyższym można uznać, że warunek określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium,...” będzie spełniony.

Ponadto w dniu 29 stycznia 2008 roku Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę Nr XX/189/08 w sprawie uchwalenia opinii o możliwości zlokalizowania obiektu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> i większej na terenie objętym ówczesną zmianą przedmiotowego planu „EŁK-KONOPNICKIEJ”. Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwałą Nr XVII/371/08 z dnia 29 kwietnia 2008 roku również zaopiniował pozytywnie projekt utworzenia wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> na terenie Miasta Ełk przez GRAF BIS Sp. z o.o. Swoją opinię uzasadnił następująco: „Ełk, jako regionalny ośrodek równoważenia rozwoju pełni ważną rolę w aktywizowaniu wschodnich obszarów województwa. Budowa nowych urządzeń usługowo-handlowych spowoduje wzmocnienie występujących funkcji, w szczególności usługowej.

Projektowana budowa obiektu handlowego nie jest sprzeczna z zapisami w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Brak jest również podstaw do uznania sprzeczności zamierzonej inwestycji ze Strategią Rozwoju Województwa i obowiązującymi programami wojewódzkimi”.

