

Ełk, dnia 2 listopada 2010r.

RPP-7322/8/2010

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia:

zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI”, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 80, poz. 1183 z dnia 4 lipca 2002r.

oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II”, uchwalonego uchwałą nr XX/188/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 45, poz. 957 z dnia 21 marca 2008r.

i ocena stopnia zgodności proponowanych zmian z ustaleniami studium

I Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planów

W dniu 29.10.2010r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK-SKLEJKI” dla obszaru oznaczonego symbolem 28UA, obejmującego działkę nr 477, stanowiącą własność Banku.

W chwili obecnej teren oznaczony w miejscowym planie symbolem 28UA przewidziany jest pod zabudowę usługową z zakresu usług administracyjnych, dla której przypisane są następujące ustalenia:

"[...] 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 28UA planuje się funkcję usługowo-administracyjną w zabudowie zwartej od 3 do 4 kondygnacji.

3. Dojazd przewiduje się z istniejącej dogi publicznej 1KP.

4. Ustala się następujące warunki architektoniczne:

- 1/ zachować istniejącą linię, wysokość i charakter zabudowy oraz formy i detale architektoniczne,
- 2/ zachować pierzeję i wysokość budynku,
- 3/ dach wysoki wielospadowy,
- 4/ preferowane pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
- 5/ zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych.

2. Zagospodarowanie terenu:

- 1/ dojazd do budynku,
- 2/ dojścia do budynku,
- 3/ zieleń towarzysząca.

6. Nie przewiduje się podziału wewnętrznego na samodzielne działki budowlane."

Celem zmiany ww. miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia kwartału 28UA na teren zabudowy mieszkalno - usługowej oraz dopuszczenie możliwości podziału przedmiotowej działki. Należy również dopuścić dojazd do przedmiotowego terenu z drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie miejscowym symbolem 7KW, zlokalizowanej w chwili obecnej na działce nr 1362/10.

Ponadto, w celu ujednoczenia ustaleń w zagospodarowaniu śródmieścia oraz dopasowaniu ustaleń do polityki rozwoju miasta, proponuje się włączenie do zakresu zmiany miejscowego planu kwartały oznaczone symbolami: 7KW, 9Z, 29MU, 30MU, 31MU i 35MU.



Obecne ustalenia miejscowego planu "EŁK-SKLEJKI" nie odpowiadają rzeczywistemu zagospodarowaniu terenu. W chwili obecnej na terenie oznaczonym symbolem 9Z (tereny zieleni) zlokalizowana jest zabudowa garażowa. Dotychczasowa praktyka wykazuje, iż przekształcanie terenów z zabudowy garażowej na zieleni urządzonej jest bardzo utrudnione i mało opłacalne. Najlepszym rozwiązaniem jest lokalizowanie parkingów z zielenią towarzyszącą w miejscach śródmiejskich zespołów garaży. Kwartał oznaczony symbolem 35MU (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej) można przeznaczyć pod teren zieleni urządzonej (plac zabaw dla dzieci).

Proponuje się również włączenie do zmiany kwartał 1KS/ZP, który jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego "EŁK-SKLEJKI II". Kwartał ten z kwartałem 9Z (mpzp "EŁK-SKLEJKI") mógłby być przeznaczony pod lokalizację parkingu z ewentualnym dopuszczeniem budowy parkingu wielopoziomowego.

W związku z powyższym uznano, iż zmiana w ww. zakresie miejscowych planów 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 Ełku, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. z późn. zm., dla obszaru proponowanego do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI”.

Teren proponowany do zmiany miejscowego planu położony jest na obszarze kwartału oznaczonego na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **As-6**.

As- 6 – Obszar podlega szczególnym działaniom w polityce przestrzennej miasta, tj.:

Obszary zabudowane śródmieścia położone w strefie centralnej poddane być muszą procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację niskich źródeł emisji zanieczyszczeń.

[...]

*Teren **As-6** – Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.*

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 z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.

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 zgodnej z funkcją strefy centralnej;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Reasumując powyższe stwierdzono, że założenia do zmiany części miejscowego planu, zwanego "EŁK-SKLEJKI" oraz w części miejscowego planu "EŁK-SKLEJKI II" są zgodne 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, z późn. zm.

