

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

dotyczy:

przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk między ulicami: Cmentarna, Kochanowskiego, Matejki, Koszykową i ul. Piękną z terenem po byłej STU, zwanej „EŁK-MATEJKI.

I Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu

Zarząd Powiatu w Ełku jako właściciel działek oznaczonych numerami 3082/16, 3082/31, 3082/32, 3082/36, 3082/44, 3082/45, 3082/30 w dniu 15.11.2010 r. wystąpił z wnioskiem o zmianę planu miejscowego, dla kwartału oznaczonego symbolem 12 UO, w skład którego wchodzi m.in. w/w działki i ustalenie dla tego terenu nowego przeznaczenia – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usług nieuciążliwych.

Sporządzona została dokumentacja fotograficzna oraz przeprowadzona analiza funkcji, z której wynika, że teren położony jest w obrębie zabudowy wielorodzinnej i usługowo-handlowej, w związku z czym zmiana na obszarze wskazanym we wniosku jest możliwa.

Ponadto, w celu wprowadzenia prawidłowych zasad ładu przestrzennego proponuje się zwiększyć obszar opracowania o tereny sąsiednie (do ok. 2 ha) w celu ujednoczenia ustaleń, dla całego kwartału.

W związku z powyższym uznano, iż zmiana w ww. zakresie miejscowego planu 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-Matejki”.

Teren proponowany do zmiany miejscowego planu położony jest na obszarze kwartału oznaczonego na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem Ao-1.

Ao-1 – Obszar podlega ogólnym działaniom w polityce przestrzennej miasta tj.:

- utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym;*
- możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;*
- rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych;*

Strefa A – Centralna:

Funkcje podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrowirycznych.

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 zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar położony na terenie miasta Elk między ulicami: Cmentarną, Kochanowskiego, Matejki, Koszykową, i ul. Piękną z terenem po byłej STU **są zgodne** z polityką przestrzenną Miasta Elku określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, z późn. zm.