

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KAJKI II, ZWANEJ KAJKI IV
I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI PROPONOWANYCH ZMIAN Z USTALENIAMI STUDIUM**

I Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „*Elk-Kajki II*”, uchwalonym uchwałą nr V.34.2011 Rady Miasta Elku z dnia 22 lutego 2011 r. ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 44, poz. 740 z dnia 13.04.2011 roku, dla kwartałów oznaczonych na rysunku planu symbolami 04 KDD, 09KDD, 013 KDW, 14U, 16UO i 24ZP odczytano m.in.:

14U

„1. *Przeznaczenie – teren usług osiedlowych.*

(...)

6. *Dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej 04KDD*”

16UO

„1. *Przeznaczenie - tereny usług oświaty i wychowania*”

(...)

24ZP

„1. *Przeznaczenie - tereny zieleni parkowej*”

(...)

04KDD i 09KDD

„2. *Zasady zagospodarowania terenów:*

1) *ustala się parametry techniczne:*

a) *szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,*

b) *minimalna szerokość jezdni 6,0 m,*

c) *obustronne chodniki;*

d) *w zagospodarowaniu drogi 04KDD należy przewidzieć plac nawrotowy o wymiarach 20,0x20,0 m.”*

(...)

013KDW

„2. *Zasady zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się parametry techniczne:*

a) *szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,*

b) *minimalna szerokość jezdni 6,0 m,*

c) *obustronne chodniki.”*

(...)

Celem zmiany planu *Kajki II* jest w szczególności

- możliwość skomunikowania kwartału **14U** (cz. działki 49/1 i 1392/61) z ulicą Michała Kajki;
- zmiana przeznaczenia kwartałów ozn. na rysunku planu symbolami **16UO** (cz. działki nr 45/8 i 45/9) i **24ZP** (cz. działki nr 45/9, 110 i 1392/64),
- zmiana parametrów dróg ozn. symbolami **04KDD** (1392/38), **09KDD** (1392/43) oraz **013KDW** (cz. działki nr 1392/50).

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów działki o nr 45/8 i 45/9, stanowią własność Powiatu Elckiego, natomiast działki nr 49/1, 110, 1392/50, 1392/61 i 1392/64 stanowią własność Gminy Miasta Elku.

Z prośbą dotyczącą zmiany przeznaczenia terenów 16UO i 24ZP, zwrócił się Wicestarosta Elcki, wnosząc o ich przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług ogólnomiejских, co ma umożliwić właściwe zagospodarowanie działek stanowiących własność ww. jednostki.

W odniesieniu do kwartałów 04KDD, 09KDD i 013KDW, zmiana parametrów dróg wynika z konieczności dostosowania ich do parametrów dróg o tym samym statusie, już urządzonych i znajdujących się w jej obszarze sąsiednim, poprzez zmniejszenie szerokości jezdni do 5,0 m, a w miejsce obustronnych chodników, wykonanie jednego chodnika.

W przypadku kwartału 14U (terenu usług osiedlowych o powierzchni powyżej 1 ha) dostępność komunikacyjna jedynie z drogi dojazdowej może być znacznym utrudnieniem w efektywnym zagospodarowaniu obszaru, toteż skomunikowanie przedmiotowego terenu z ulicą Michała Kajki jest zasadne. Ostatnia zmiana planu nie uwzględniała takiej możliwości z tego względu, że właścicielem drogi była Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, która nie wyrażała zgody na lokalizację zjazdu z drogi krajowej, jednak z chwilą przejścia ulicy Michała Kajki przez Miasto Elk, decyzja należy do zarządcy drogi.

W związku z powyższym przystąpienie do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk-Kajki II”, w zakresie przedstawionym na załączniku graficznym do uchwały, uważa się za zasadne.

II Ocena stopnia zgodności proponowanych zmian w planie z ustaleniami studium

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Elk, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku i zmienionego uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku oraz nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 r. oraz nr XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r. oraz nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2013 roku, dla obszaru objętego wnioskiem o zmianę planu.

1. Teren położony jest w strefie Centralnej (A), w obrębie kwartałów oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem Ao-3, Ao-4 i As-5, dla których odczytano:

tereny Ao-3 i Ao-4 podlegają ogólnym działaniom w polityce przestrzennej miasta:

- 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.

teren As-5 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę

należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwety miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.

2. Cele strefy Centralnej (A):

cel główny:

Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.

cele operacyjne:

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

3. Funkcje strefy Centralnej (A):

- podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrotwórczych;
- uzupełniające: rekreacyjna, nieuciążliwa działalność gospodarcza;
- wykluczona: przemysł.

Założenia do zmiany planu, polegające na zmianie przeznaczenia kwartałów 16UO i 24ZP oraz zmianie parametrów dróg 04KDD, 09KDD i 013KDW oraz skomunikowanie terenu 14U z ulicą Michała Kajki, **są zgodne** z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.