

ANALIZA ZASADNOŚCI ZMIANY CZĘŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU

Planowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, dotyczy ustalenia nowego sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem **Ds-9**, które obecnie brzmi: „Rezerwa terenów pod realizację infrastruktury społecznej dla istniejących i realizowanych w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych.”

Kwartał Ds-9 znajduje się w strefie D–Przyjeziornej, której funkcja uzupełniająca dopuszcza zagospodarowanie o przeznaczeniu **mieszkaniowym** oraz **usługowym**.

Celem zmiany zapisów Studium jest umożliwienie właścicielom nieruchomości ozn. nr 570/13 i 570/14, reprezentowanym przez Pana Mariana Czemiela, realizacji zabudowy mieszkalno-usługowej.

Zgodnie z wnioskami złożonymi przez Pana Czemiela, na przedmiotowym terenie będzie realizowana zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna o charakterze apartamentowym oraz zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe).

W wyniku analizy stwierdzono co następuje.

Peryferyjne położenie przedmiotowego terenu nie powinno przesądzać o intensywności i charakterze zabudowy, a tym samym nie powinno nakładać na jego właścicieli zbyt dużych ograniczeń inwestycyjnych.

Obecnie przedmiotowy teren stanowią grunty orne, pastwiska, łąki i nieużytki, stąd też teren wydaje się nieciekawy, a przez to także mało wartościowy. Jednak biorąc pod uwagę fakt, iż w mieście występuje popyt na zabudowę wielorodzinną, należałoby uznać jego transformację i przystać na kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (sąsiedztwo trzech istniejących osiedli mieszkaniowych, porównywalnych powierzchniowo), z rozszerzeniem na wielorodzinną z usługami towarzyszącymi.

Poprawa atrakcyjności terenu może mieć wpływ na zainteresowanie społeczności lokalnej zakupem ewentualnych lokali mieszkalnych oraz usługowych, a co za tym idzie wzrost wpływów z podatków do budżetu miasta.

Naturalnie dopuszczenie planowanej zabudowy mogłoby nastąpić z zastrzeżeniami co do formy i gabarytów nowo-projektowanych budynków. Ze względu na istniejące uwarunkowania dla zabudowy wielorodzinnej (realizowanej w formie obiektów apartamentowych), należałoby ustalić uwarunkowania o zaostrzonych wytycznych dotyczących parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, natomiast zabudowę jednorodzinną należałoby realizować w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej.

Wobec powyższego następstwem zmiany Studium będzie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru i określenie w nim szczegółowych parametrów, które ograniczą intensywność zabudowy.

