

ANALIZA ZASADNOŚCI ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU

Celem zmiany zapisów Studium jest:

1. dopuszczenie realizacji obiektu usługowo-handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie położonym w rejonie ulic: Krótkiej, Garbarskiej i Skórzanej, w obrębie kwartału oznaczonego na rysunku Studium symbolem Bs-15;
2. aktualizacja listy obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury;
3. dostosowanie ustaleń Studium do aktualnej sieci komunikacji;
4. aktualizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ad. 1

Planowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku dotyczy ustalenia nowego sposobu zagospodarowania części terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem **Bs-15**, które obecnie brzmi:

„Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Istniejąca zabudowa wymaga restrukturyzacji z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie walorów urbanistyczno – architektonicznych terenu wzdłuż ulicy Grajewskiej.”

1. Teren położony jest w strefie Nowomiejskiej południowej (B):

a) cel główny strefy B:

- Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka tożsamości miasta, będącego zarazem potencjałem rozwoju miasta w kierunkach północnym i południowym.

b) cele operacyjne strefy B:

- przekształcenie istniejącej, nieustalonej struktury funkcjonalno – przestrzennej w strukturę stabilną o wykształconej tożsamości;
- zapewnienie terenów rozwojowych miasta;
- wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Funkcje strefy Nowomiejskiej południowej:

- podstawowa: mieszkaniowa, usługowa,
- uzupełniająca: nieuciążliwa działalność gospodarcza, rekreacja.

Działki nr 3877/7 i 3877/10 o łącznej powierzchni 1,0732 ha, położone w rejonie ulic: Krótkiej, Garbarskiej i Skórzanej, zostały przeznaczone do sprzedaży pod zabudowę usługowo-handlową w drodze przetargu nieograniczonego. Zmiana przeznaczenia przedmiotowego obszaru na zabudowę handlową

wielkopowierzchniową zwiększy zainteresowanie inwestorów tym terenem oraz pozwoli na efektywniejsze zagospodarowanie całego obszaru. Proponowana funkcja jest zgodna z celami operacyjnymi i podstawową funkcją strefy B – Nowomiejskiej.

Ad. 2

Aktualizacja listy obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury jest potrzebna ze względu na zmiany, którym ulegnie gminna ewidencja zabytków.

Ad. 3

W związku z oddaniem do użytku kolejnego odcinka obwodnicy miejskiej zmianie uległ status dróg krajowych nr 16 i 65 na odcinkach w obrębie miasta – zostały one przejęte przez samorząd i obecnie stanowią gminne drogi publiczne.

Ad. 4

Wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wymaga aktualizacji w związku z realizacją części zapisanych w nim zadań.

Przebieg Helon