

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-CYPEL” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK-PARKOWA”.

I

Teren proponowany do zmiany w części miejscowego planu zwanego „ELK-CYPEL”, obejmuje tereny przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym na usługi sportowe, usługi turystyczne oraz na zieleni parkową. Obszar ten oznaczony jest na rysunku planu symbolami: 12US, 13UT, 14UT i 26ZP.

Na terenach przyszłej zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13UT i 14UT możliwa jest realizacja obiektów usługowych w formie niewielkich, dwukondygnacyjnych (z ewentualnym poddaszem) budynków, o zwartej bryle i tradycyjnej formie architektonicznej.

Wyszczególnione w zakresie przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia dopuszczalnego funkcje obiektów, ograniczają zakres możliwego zainwestowania, nie przewidując szerszego wachlarza usług np.: klubu fitness, basenu, salonu odnowy biologicznej itp.

Ograniczenia dla zabudowy w formie ustalonych linii zabudowy i dopuszczalnych ilości kondygnacji narzucają przyszłym budynkom niewielką skalę i gabaryty odbiegające od zabudowy centralnej części miasta.

W kwartale oznaczonym symbolem 12US w przypadku rozszerzenia usług może nastąpić ograniczenie zabudowy poprzez ustalone linie zabudowy.

Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ELK - CYPEL” w Elku jest powiększenie i intensyfikacja planowanego obszaru aktywności gospodarczej ukierunkowanego na tworzenie usług turystycznych w rejonie ulicy Parkowej prowadzącej do plaży miejskiej. Teren położony w granicach planu „ELK - CYPEL”, w wyniku rozwoju funkcji turystyczno – usługowych w strefie przyjeziornej miasta, zaczyna nabierać znaczenia węzłowego i w związku z tym wymaga zwiększenia intensywności zagospodarowania odpowiedniej do predyspozycji i potrzeb.

Pozostawiając zasadnicze kierunki zagospodarowania określone w ustaleniach i na rysunku planu zmiana ma na celu umożliwienie pełnego wykorzystania pod zabudowę terenów przeznaczonych w planie pod usługi turystyczne, oznaczonych symbolami 13UT i 14UT oraz wprowadzenie zabudowy usługowej i związanego z nimi zagospodarowania terenu na część obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem: 26ZP.

Celowe jest dopuszczenie w ustaleniach planu budowy obiektów o większej ilości kondygnacji niż dotychczas. Wynika to z kontynuacji tradycyjnych form zabudowy miejskiej Elku.

Rozszerzenie zakresu dopuszczalnych usług i funkcji towarzyszących np.: kluby fitness, odnowa biologiczna, siłownia, basen itp. pozwoli na pełne funkcjonowanie obiektów także poza sezonem letnim.

Zmiany takie pozwolą na wznoszenie większych obiektów usług turystycznych o wyższym standardzie, bogatszej ofercie i pozwolą zapewnić właściwe rozwiązania komunikacyjne – w tym odpowiednią ilość miejsc parkingowych.

II

Proponuje się również włączyć do zmiany teren objęty w części miejscowym planem, zwanym „ELK-PARKOWA”, oznaczony symbolem 2 UG, UK. Obszar ten zgodnie z ww. planem, przewidziano pod lokalizację usług gastronomicznych, z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw płynnych wraz z myjnią samochodów, tylko w powiązaniu z obiektem gastronomicznym Mc Donald's. Zapis ten zbyt szczegółowo określa zagospodarowanie, co może w znacznym stopniu blokować inwestycje na tym terenie.

Celem zmiany planu „ELK-PARKOWA” w szczególności jest umożliwienie wprowadzenia szerszego zakresu usług.

III

Po przeanalizowaniu możliwości wprowadzenia zmian w przedmiotowych planach uznano, że będą one zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, z późn. zmianami.