

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

### **I. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU „Ełk - ŚRÓDMIEŚCIE”**

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru śródmieścia w Ełku, ograniczonego: od północy ulicą Mickiewicza, od wschodu ulicą Dąbrowskiego, od południa ulicą Armii Krajowej oraz ulicą Wojska Polskiego od strony zachodniej, jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem stanowi centralną część miasta i obejmuje ok. 25 ha. W związku z brakiem planu tutejszy Urząd wydaje na tym terenie dużo decyzji o warunkach zabudowy.

Historyczne śródmieście Ełku w ciągu ostatniego okresu po roku 1990 pozostało bez istotnej transformacji urbanistycznej. W odniesieniu do pozostałych dzielnic miasta, które rozwijają się dynamicznie i ulegają transformacjom, stając się nowoczesnymi częściami miasta, historyczne śródmieście jest urbanistycznie zaniedbane. Brakuje tutaj wyraźnie wyodrębnionych działek budowlanych wspólnot mieszkaniowych, wyraźnie i rozsądnie ustalonych dróg wewnętrznych, parkingów i zieleńców rekreacyjnych wewnątrz kwartałów.

Ponadto w obszar opracowania wchodzi część terenu, objętego mpzp „Ełk-Gdańska”, w związku z pismem Pana Zenona Szyłaka z dnia 20.04.2008 r., w którym wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek nr 1397/5, 327/1 i 327/5 o łącznej powierzchni 2929 m<sup>2</sup>, położonych w kwartale 31 U. Pan Szyłak prosi o zmianę zapisów dla tego kwartału i dopuszczenie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji z usługami w parterze oraz zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Z powyższego wyraźnie wynika konieczność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu w szczególności:

- uczytelnienie układu przestrzeni publicznych i wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości,
- ochronę właściwych warunków bytowych mieszkańców śródmieścia, w tym także zapewnienie miejsc odpoczynku dla osób starszych oraz miejsc placów zabaw dla dzieci,
- zapewnienie w planie miejsc przeznaczonych na cele rekreacyjno-turystyczne,
- ograniczenie możliwości zmiany elewacji bądź przebudowy kamienic cennych historycznie w celu zachowania ich zabytkowego charakteru,
- ustalenie lokalizacji obiektów handlowych,
- zaplanowanie obiektów do renowacji i miejsc wymagających uzupełnienia zabudowy w określonym charakterze, aby poprawić reprezentatywność pierzei, w których występują atrakcyjne kamienice, a pomiędzy nimi braki w zabudowie,

- organizację komunikacji i zaplanowanie miejsc parkingowych.

Ze względu na powyższe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru śródmieścia w Ełku jest uzasadnione.

## II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku, dla terenu objętego uchwałą planu miejscowego „EŁK - ŚRÓDMIEŚCIE”:

Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze kwartału, oznaczonego na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **As-6** o znaczeniu:

### **Obszary podlegają szczególnym działaniom w polityce przestrzennej miasta, tj.:**

- *Obszary zabudowane śródmieścia położone w strefie centralnej poddane być muszą procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację niskich źródeł emisji zanieczyszczeń. Dotyczy to terenu As- 6.*
- *na terenach oznaczonych na mapie polityki przestrzennej jako tereny zdegradowane należy podejmować kompleksowe działania związane z przekształceniem ich zabudowy i zagospodarowania. Dotyczy to takich terenów jak As-7.*

**As-6** – Obszar śródmieścia wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczynić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku między ulicą Małeckich i Wojska Polskiego, ustalić zasady rewitalizacji terenów zieleni komunalnej, i wprowadzić zakaz realizacji niskich źródeł emisji zanieczyszczeń.

Należy opracować program rehabilitacji obiektów stanowiących własność komunalną.

### **Strefa A – Centralna:**

*Funkcje podstawowe: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrotwórczych.*

*Funkcje uzupełniające: rekreacja, nieuciążliwa działalność gospodarcza.*

*Funkcja wykluczona: przemysł.*

### Główne cele strefy A – Centralnej:

*Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej oraz funkcjonującej na tych obszarach aktywności gospodarczej.*

### 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.*

### **Szczególne działania w polityce komunikacyjnej miasta:**

- zamknięcie ulicy Armii Krajowej dla ruchu samochodowego i przekształcenie jej w strefę ruchu pieszego z wcześniejszym wykonaniem studium organizacji ruchu, uwzględniającego m.in.:
  - wzrost natężenia ruchu na ulicach sąsiednich,
  - możliwość zaopatrzenia sklepów położonych w strefie ruchu pieszego,
  - lokalizację parkingów obsługujących strefę ruchu pieszego,
  - zmiany w układzie tras linii komunikacji zbiorowej,
- ograniczenie ruchu samochodowego na ulicach Mickiewicza i Kościuszki do ruchu lokalnego,
- projektowanie odpowiedniej liczby parkingów i miejsc postojowych, zgodnie z przyjętą polityką w zakresie komunikacji, charakterem realizowanego obiektu i przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- realizacja ciągów pieszo-rowerowych w wyznaczonych w studium obszarach i powiązanie wszystkich ciągów rowerowych w system, z odpowiednim wyposażeniem i usługami.

Część obszaru, oznaczonego symbolem As-6, znajduje się w **strefie ochrony konserwatorskiej**.

### **Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury:**

- \* Ochrona krajobrazu miejskiego na całym obszarze śródmiejskim i terenach otaczających jezioro przez harmonizację nowych obiektów budowlanych ze skalą i charakterem zabudowy historycznej na tym obszarze.
- \* Ochrona historycznie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia przez zachowanie przebiegu starych ulic.

Założenia do sporządzenia planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełk, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r.