

**Załącznik nr 1**  
**do uchwały Nr XVI.139.2012**  
**Rady Miasta Elku**  
**z dnia 31 stycznia 2012 r.**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU**  
**KIERUNKI I POLITYKA**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU**  
(tekst ujednolicony)

*Tekst wyróżniony czcionką Times New Roman w kolorze niebieskim stanowi zmiany wprowadzone w treści Studium na podstawie uchwały, do której tekst jest załącznikiem.*

*Tekst wyróżniony czcionką Times New Roman stanowi zmiany wprowadzone w treści Studium na podstawie uchwały Nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku.*

Tekst wyróżniony czcionką Times New Roman stanowi treść Studium uchwalonego uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi na podstawie uchwały Nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 roku.

---

EŁK 2012 r.

STUDIUM OPRACOWANO NA ZLECENIE PREZYDENTA MIASTA  
EŁKU

GLÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Danuta Strembicka

nr upr. 472/88

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Joanna Drozdowicz

mgr inż. arch. Robert Jaworski

prof. Maciej Przewoźniak

mgr inż. Lech Ryciak

mgr inż. arch. Dominika Zagajewska

Wykonawca zmiany:

*Biuro Urbanistyczne arch. Maria Czerniak,*

*ul. Bora Komorowskiego 104/43, 80-377 Gdańsk*

Zespół projektowy:

*Projektant główny – mgr inż. arch. Maria Czerniak – wpis na listę członków  
Pomorskiej Okręgowej Izby Urbanistów w Gdańsku pod numerem  
G-032/2002*

*Asystent projektanta – mgr inż. arch. Urszula Bińczyk*

## SPIS TREŚCI

<b>I. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU.....</b>	<b>5</b>
1. WPROWADZENIE.....	5
1.1 Zmiany wprowadzone na podstawie niniejszej uchwały.....	5
1.2 Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały Nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku.....	5
2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU.....	8
3. STREFY STRUKTURALNE I ICH FUNKCJE.....	12
4. SYSTEMY FUNKCJONALNE.....	16
5. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO EŁKU.....	18
<b>II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA MIASTA EŁKU.....</b>	<b>22</b>
1. WSTĘP.....	23
2. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.....	24
2.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.....	24
2.1.1 Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	25
2.1.2 Polityka przestrzenna.....	29
2.2 Obszary w strefie D chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....	32
2.2.1 Polityka przestrzenna.....	34
2.3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód.....	35
2.3.1 Polityka przestrzenna.....	35
2.4 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.....	36
2.4.1 Polityka przestrzenna.....	36
3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE.....	37

4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REHABILITACJI.....	41
5. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ.....	45
6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	49
7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	56
7.1 Ogólne działania w polityce przestrzennej miasta.....	56
7.2 Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta.....	56
7.3 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	61
7.4 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego.....	62
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST OBOWIĄZKOWE I DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP.....	64
8.1 Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	64
8.2 Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	64
8.3 Obszary, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	65
9. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	65
10. GRANICE TERNÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF OCHRONNYCH.....	66
11. INNE OBSZARY.....	66

# I. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU

*(ujednolicony rysunek stanowi załącznik nr 2 do uchwały Rady Miasta Elku)*

## 1. WPROWADZENIE

### *1.1 Zmiany wprowadzone na podstawie niniejszej uchwały.*

*Przedmiotem opracowania jest zmiana części Studium, obejmująca fragment obszaru miasta Elku.*

*Celem zmiany Studium jest wprowadzenie do dokumentu Studium zapisów umożliwiających realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego o niskiej intensywności oraz usług towarzyszących (nieuciążliwych) na terenie kwartału oznaczonego na rysunku Studium symbolem Ds-9.*

### *1.2 Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały Nr LII/486/10 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2010 roku .*

*Niniejsza zmiana Studium została opracowana w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późn. zm.).*

*Zmiany wprowadzone w tekście oraz rysunkach nr 2 i 3 Studium, zatytułowanych „Kierunki zagospodarowania” i „Polityka przestrzenna”, nie naruszają podstawowych zasad i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku.*

*Zmiany dotyczą:*

- dostosowania Studium do obecnego stanu prawnego w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, ochrony przyrody oraz zasobu obiektów zabytkowych;*

- *inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;*
- *rozpatrzenia i uwzględniania wniosków, jakie wpłynęły przed i po ogłoszeniu o przystąpieniu do zmiany;*
- *rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;*
- *podziału stref kierunków zagospodarowania przestrzennego wg stanu faktycznego;*
- *sprecyzowania ustaleń polityki przestrzennej na rysunku i w tekście Studium.*

*W ujednoliconym tekście ujęto zmianę uchwaloną w 2003 r. (uchwała nr VII/56/03 Rady Miasta z dnia 28 września 2003r.).*

*Ponadto treść Studium dostosowano do wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

**ZMIANY WPROWADZONO W CZĘŚCI PODLEGAJĄCEJ UCHWALENIU**  
 – *w tekście Studium zatytułowanym „Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego miasta Elku”, w załączniku nr 1 oraz na rysunkach Studium zatytułowanych „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA” (załącznik nr 2) i „POLITYKA PRZESTRZENNA” (załącznik nr 3).*

*nadając tytuły:*

**MIASTO ELK – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – „Kierunki zagospodarowania i polityki zagospodarowania przestrzennego miasta Elku”**  
*(tekst ujednolicony, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały),*

**MIASTO ELK – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – „Kierunki**

zagospodarowania” – rysunek ujednolicony, stanowiący załącznik graficzny nr 2 i „Polityka przestrzenna” – rysunek ujednolicony, stanowiący załącznik graficzny nr 3 do uchwały.

#### **MATERIAŁY I OPRACOWANIA WYKORZYSTANE W TOKU PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM:**

- *strategia zrównoważonego rozwoju Elku;*
- *program rewitalizacji Elku;*
- *informacja z planu województwa warmińsko-mazurskiego;*
- *miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Elku;*
- *projekt budowy obwodnicy;*
- *materiały robocze uzyskane z Urzędu Miasta Elku;*
- *mapy ewidencyjne;*
- *mapy glebowo – rolnicze.*

#### **ZMIANY W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW**

*Na podstawie analizy uwarunkowań i trendów rozwojowych ostatnich lat oraz kierunków rozwoju, przyjętych w strategii rozwoju miasta, wyodrębniono następujące struktury kształtowania polityki przestrzennej:*

- *polityka ochrony, czyli obszary objęte prawnymi formami ochrony tj. Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;*
  - *strefa ochrony konserwatorskiej z obiektami podlegającymi ochronie;*
  - *polityka transportowa;*
  - *podstawowy układ komunikacji drogowej w połączeniu z układem nadrzędnym;*
  - *projektowana obwodnica miasta;*
  - *ścieżki pieszo-rowerowe;*
  - *przestrzeń publiczna i ośrodki jej koncentracji, rozmieszczenie obiektów*

*handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;*

- *polityka planistyczna, obowiązkowe sporządzenie mpzp i tereny objęte mpzp – polityka zagospodarowania i działania szczególne;*
- *potrzeby i możliwości rozwoju miasta.*

*Wprowadza się korektę podziału stref strukturalnych w granicach administracyjnych miasta, oznaczonych symbolami literowymi B, C, D, przedstawione graficznie na rysunku Studium.*

*Powyższy układ strukturalny wynika z:*

- *dotychczasowego zainwestowania terenów;*
- *postępujących procesów rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych;*
- *predyspozycji środowiska przyrodniczego do rozwoju tych funkcji, rozwoju turystyki, sportu i rekreacji.*

*Jednocześnie skorygowano granice administracyjne miasta, które zmieniły się w latach ubiegłych.*

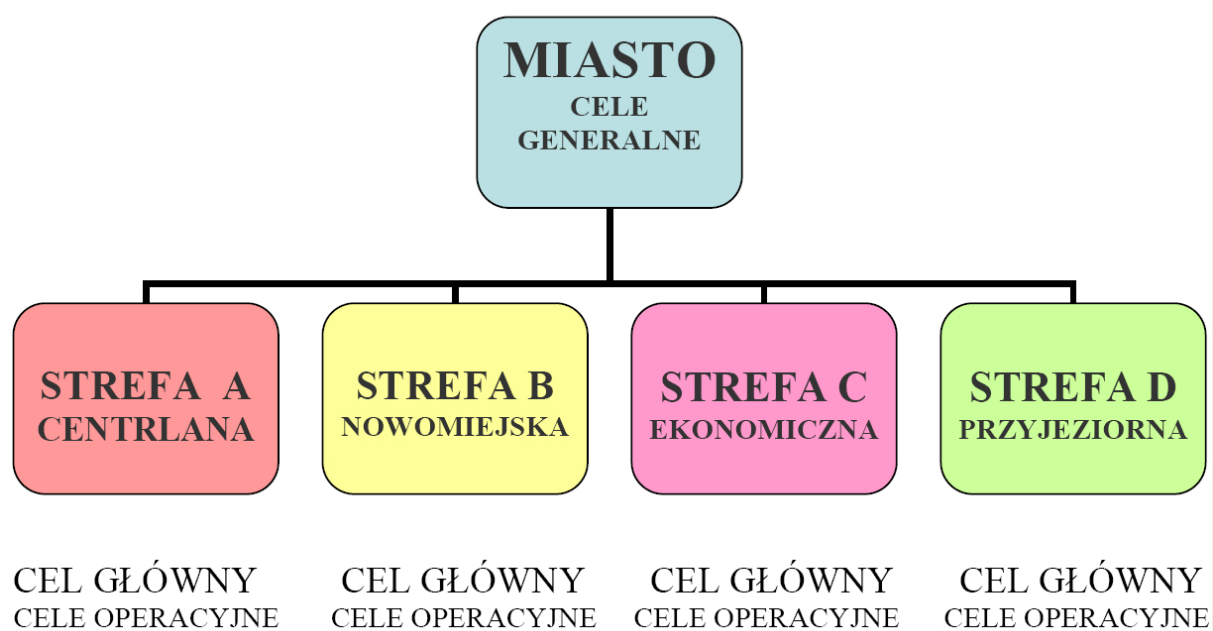
## **2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU**

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta to sukcesywne osiąganie przyjętych w gospodarce przestrzennej celów poprzez rozwój procesów urbanizacyjnych, realizowanych jako różnorodne funkcje, przypisywane szczególnym strefom i systemom tego miasta.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego Ełku zostały sformułowane w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych, przedstawionych w odrębnej części opracowania pod nazwą „Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta”.

Określony został cel generalny, cele główne i operacyjne, którym zostaną podporządkowane sposoby ich realizacji przyjęte jako polityka zagospodarowania przestrzennego miasta (schemat nr 1).





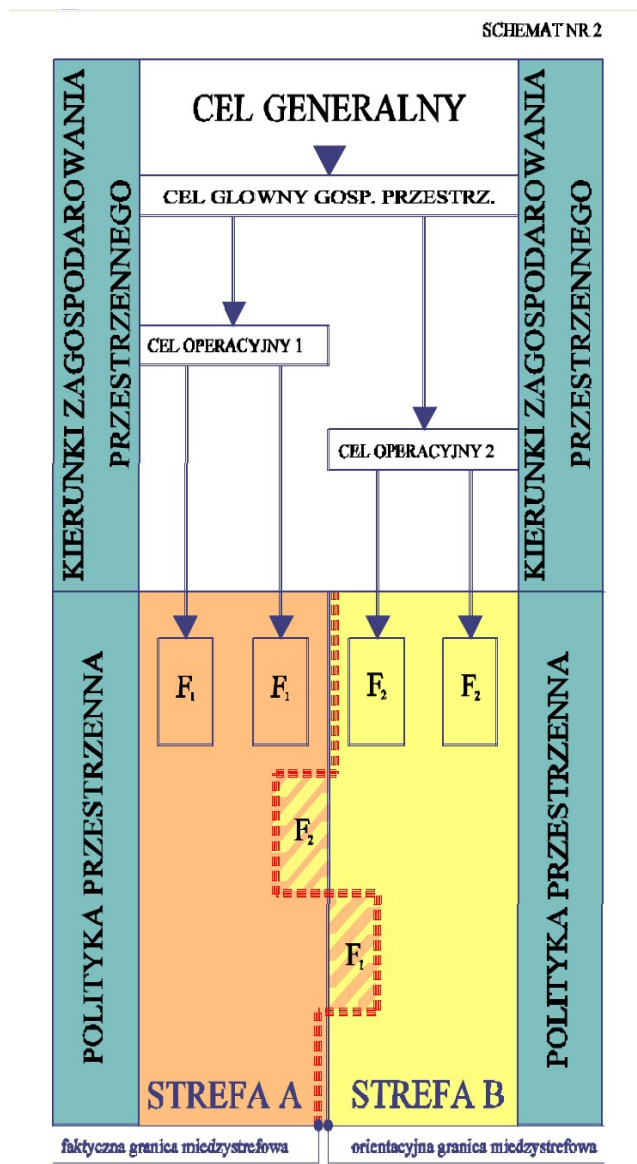
Cel generalny określony został jako podstawowy kierunek rozwoju całego miasta w granicach administracyjnych. Cele główne określone zostały dla poszczególnych stref strukturalnych i systemów funkcjonalnych, a cele operacyjne jedynie dla stref strukturalnych.

Strefy strukturalne – to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w określeniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji przestrzennych terenu, polityka przestrzenna. W strefach tych mogą być realizowane funkcje podstawowe lub uzupełniające. Mogą też wystąpić wykluczenia określonych funkcji. Precyzyjne określenia funkcji i przeznaczenie terenów następuje w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W niniejszym Studium wyznacza się

orientacyjne granice stref.

Przenikanie funkcji może wynikać z potrzeby niezbędnego poszerzania terenów dla realizowanych w poszczególnych strefach funkcji.

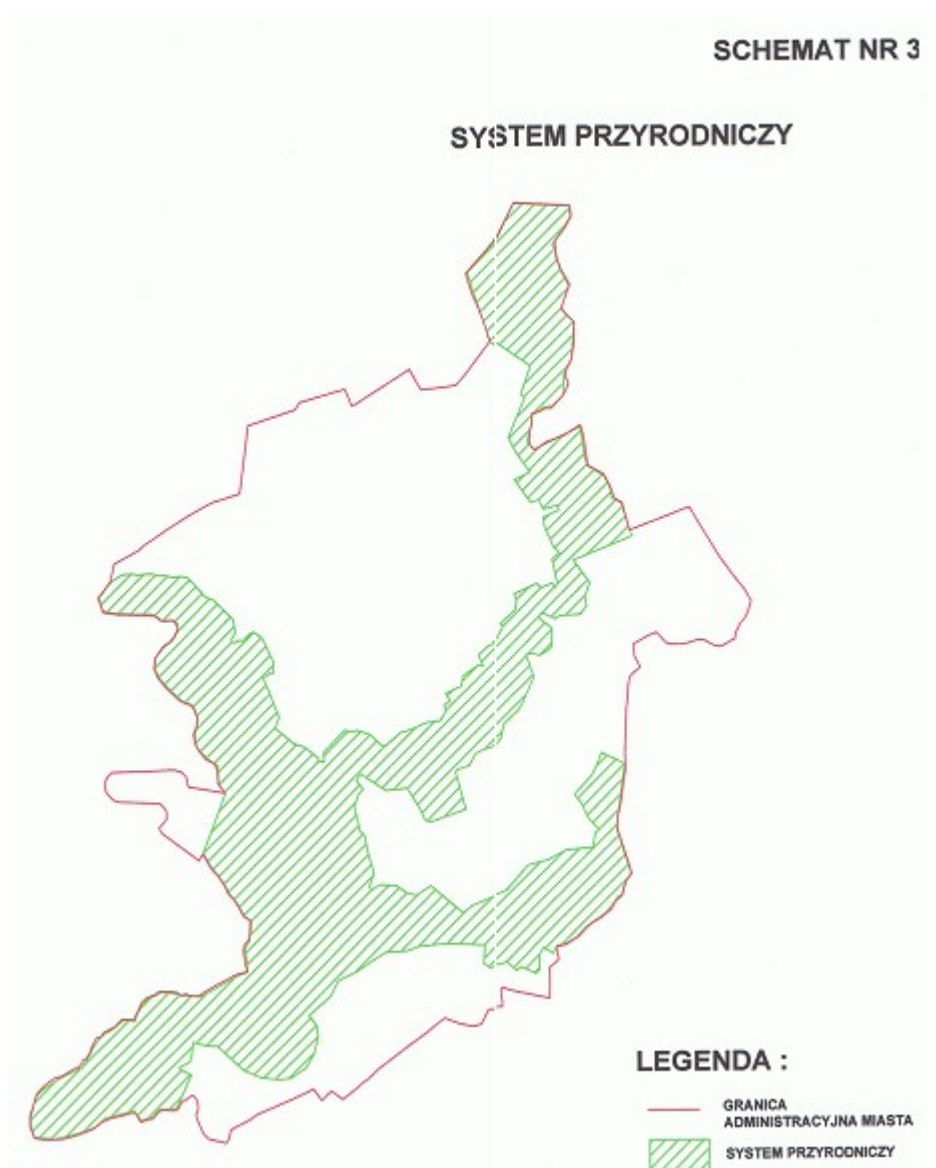
Zasady hierarchiczności celów i procesów urbanizacyjnych, a także zasad faktycznego kształtowania granic między strefami strukturalnymi przedstawiono na schemacie nr 2.



Systemy funkcjonalne – to różniące się funkcją podstawową systemy umożliwiające sprawne i skoordynowane działanie wszystkich stref.

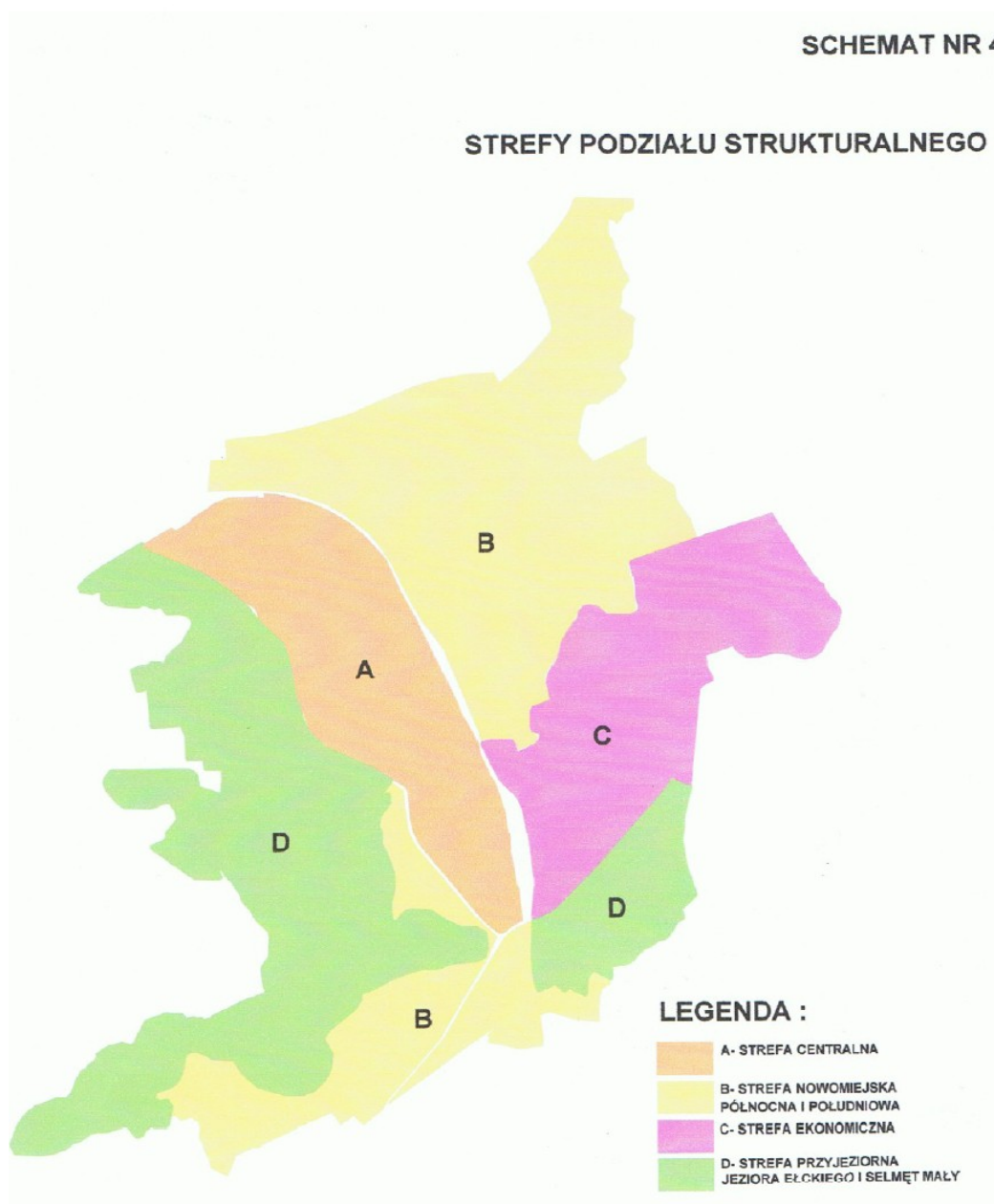
W odniesieniu do wszystkich stref i systemów określa się politykę przestrzenną,

która realizowana przez kolejne władze samorządowe miasta i stosowne organy wykonawcze jest wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczonych celów. Przyjęta uchwałą Rady Miasta polityka przestrzenna będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do obszarów miasta, podstawą do opracowania analiz zgodności ustaleń sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocnym w przygotowaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. System przyrodniczy przedstawiono na schemacie nr 3.



### 3. STREFY STRUKTURALNE I ICH FUNKCJE

*Podział miasta na strefy strukturalne miejskie z perspektywą rozwoju miasta w kierunku północnym przedstawiono na schemacie nr 4.*



*Elk – regionalny ośrodek równoważenia rozwoju - pełnić będzie ważną rolę w aktywizowaniu wschodnich obszarów województwa jako ośrodek rozwoju wielofunkcyjnego, dysponujący potencjałem gospodarczym i usługowym*

*o znaczeniu regionalnym w zakresie edukacji, w tym szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, kultury, sportu, handlu, infrastruktury wspomagającej rozwój przedsiębiorczości, w tym jednostek innowacyjności i transferu nowych technologii. Wzmocnienie jego funkcji usługowej będzie wymagało budowy nowych i modernizacji istniejących urządzeń usługowych.*

*Należy dążyć do wykorzystania predyspozycji środowiska przyrodniczego do rozwoju funkcji turystycznej i stwarzać warunki do połączenia komunikacyjnego szlakami wodnymi jezior:*

- *j. Elckie z j. Selmęt Mały*
- *j. Elckie z j. Sunowo*
- *j. Elckie z j. Szarek*

*Priorytetem połączenia Jeziora Elckiego z jeziorem Sunowo jest stworzenie szlaku wodnego w połączeniu z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi.*

Biorąc pod uwagę funkcjonalną i przestrzenną spójność zabudowy, stan zainwestowania oraz inne uwarunkowania determinujące przyszły rozwój elementów struktury miasta, wydziela się na następujące strefy strukturalne:

- A – Centralna
- B – Nowomiejska *Północna i Południowa*
- C – Ekonomiczna
- D – Przyjeziorna *jezior Elckiego i Selmęt Mały.*

Wymienione wyżej strefy posiadają następujące granice i funkcje:

#### **Strefa A – Centralna**

Granicami strefy są:

- od strony wschodniej i północnej linia kolejowa;
- od strony zachodniej ulice: 11 Listopada, Wojska Polskiego oraz Kilińskiego;
- od strony południowej ul. Przemysłowa.

Funkcje podstawowe:

- mieszkaniowa;
- usług ogólnomiejskich;
- usług centrotwórczych.

Funkcje uzupełniające:

- rekreacyjna;
- nieuciążliwa działalność gospodarcza.

Funkcja wykluczona:

- przemysł.

### **Strefa B – Nowomiejska (*Północna i Południowa*)**

Granicami strefy *Północnej* są:

- od strony północno – wschodniej ***granica administracyjna miasta do planowanej obwodnicy;***
- ***od strony wschodniej granica administracyjna miasta;***
- od strony południowej rzeka Elk;
- od strony południowo – zachodniej linia kolejowa i droga krajowa nr 65.

Funkcje podstawowe:

- mieszkaniowa;
- usługowa i handlowa.

Funkcje uzupełniające:

- nieuciążliwa działalność gospodarcza;
- rekreacyjna;
- przemysł ***w północno – wschodniej części strefy.***

Granicami strefy *Południowej* są:

- ***od strony południowej granica administracyjna miasta;***
- ***od strony wschodniej ul. Kilińskiego;***
- ***od strony zachodniej ciąg pieszo - rowerowy nad Jeziorem Elckim.***

Funkcje podstawowe:

- mieszkaniowa;
- usługowa.

Funkcje uzupełniające:

- nieuciążliwa działalność gospodarcza;
- rekreacja.

### **Strefa C – Ekonomiczna**

Granicami strefy są:

- od strony północno – zachodniej rzeka Elk;
- ***od strony zachodniej linia kolejowa;***
- od strony północno – wschodniej granica administracyjna miasta;
- od strony południowo – wschodniej ul. ***Przemysłowa.***

Funkcja podstawowa:

- przemysł, handel i usługi.

Funkcja uzupełniająca:

- mieszkaniowa.

Funkcja wykluczona:

- mieszkaniowa, w północno – ***wschodniej*** części strefy C.

### **Strefa D – Przyjeziorna (*jezior Elckiego i Selmęt Mały*)**

Granicami strefy ***Jeziora Elckiego*** są:

- od strony północnej i zachodniej granica administracyjna miasta;
- od strony południowo – wschodniej ścieżka pieszo – rowerowa;
- od strony wschodniej ulice Wojska Polskiego oraz 11 Listopada.

Funkcje podstawowe:

- rekreacja;
- turystyka;
- ***przestrzeń publiczna.***

Funkcje uzupełniające:

- mieszkaniowa;
- usługowa.

Funkcja wykluczona:

- przemysł.

***Granicami strefy jeziora Selmęt Mały są:***

- *od strony zachodniej linia kolejowa;*
- *od strony północnej ul. Przemysłowa i linia kolejowa;*
- *od strony południowej osiedle Szyba;*
- *od strony wschodniej granica administracyjna miasta.*

Funkcje podstawowe:

- rekreacja;
- turystyka;
- ***przestrzeń publiczna.***

Funkcje uzupełniające:

- mieszkaniowa;
- usługowa.

Funkcja wykluczona:

- przemysł.

#### **4. SYSTEMY FUNKCJONALNE**

Systemy te stanowią podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania miasta jako całości.

Rozwój tych systemów determinuje często możliwość wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych i właściwe ich funkcjonowanie w strukturze



miasta.

Do systemów takich w Ełku zalicza się:

- system komunikacji;
- system infrastruktury technicznej;
- system przyrodniczy miasta (osnowa przyrodnicza)
- system przestrzeni publicznych.

System komunikacji – to zbiór wszystkich szlaków komunikacji drogowej, kolejowej, pieszej oraz rowerowej i ich wzajemne powiązania i bariery.

System infrastruktury technicznej – to poszczególne systemy zaopatrzenia komunalnego miasta, z warunkami wzajemnego ich uzupełniania się i rozwoju.

System przyrodniczy miasta – to zespół wszelkich terenów biologicznie czynnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów Jeziora Ełckiego, terenów leśnych i zadrzewionych, terenów leżących w dolinie rzeki Ełk i jej dopływu, a także terenów działkowych.

Szczególnie silnym elementem tego systemu, wpływającym na poziomy podział miasta, jest dolina rzeki Ełk i przesmyk łączący Jezioro Ełckie z jeziorem Selmęt Mały. Stanowią one korytarz nawietrzający dla miasta od strony jeziora, ale także korytarz dopływu zanieczyszczonego powietrza w przypadku wiatrów wschodnich.

System przestrzeni publicznych – to zespół powiązanych funkcjonalnie i kompozycyjnie przestrzeni publicznych w mieście. W miejscach tych koncentrują się funkcje miastotwórcze – handlu, gastronomii, kultury i administracji oraz użyteczności publicznej. Funkcje te powinny być lokalizowane w ciągach ulicznych i na placach, dla których sprecyzowane zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeby kształtowania architektonicznego i urbanistycznego tych przestrzeni publicznych.

*Ponadto zaleca się organizowanie przestrzeni publicznych ogólnodostępnych w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Elckiego dla rekreacji i wypoczynku społeczeństwa.*

## **5. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO EŁKU**

### **Cel generalny:**

Celem generalnym jest poprawa jakości życia mieszkańców miasta we wszystkich sferach funkcjonowania miasta w warunkach zrównoważonego rozwoju. *Osiągnięcie celu będzie możliwe poprzez realizację niżej określonych zamierzeń, a w ich ramach celów strategicznych, które zostały określone dla poszczególnych stref.*

Cele główne dla stref:

### **Strefa A – Centralna:**

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

### **Strefa B – Nowomiejska (Północna i Południowa):**

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.

### **Strefa C – Ekonomiczna:**

Zapewnienie możliwości rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości, stanowiących podstawę rozwoju ekonomicznego miasta. *Rozwój przedsiębiorczości na wytyczonych obszarach aktywności gospodarczej w granicach strefy.*

### **Strefa D – Przyjeziorna (jezior Elckiego i Selmęt Mały):**

Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla

rozwoju funkcji wypoczynkowych, *rekreacyjnych* i turystycznych, *w tym przestrzeni publicznych*, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. *Wzmocnienie rangi miasta w kierunku rekreacyjno – turystycznym poprzez połączenie jezior Sunowo, Elckiego i Selmęt Mały.*

### **Cele główne dla systemów**

#### **System komunikacji:**

- poprawa systemu i stanu technicznego dróg umożliwiającą sprawną obsługę wewnętrzną i tranzytową ruchu indywidualnego, towarowego i zbiorowego;
  - poprawa warunków współistnienia komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej;
- *rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego, w tym realizacja obwodnicy miasta Elku.*

#### **System infrastruktury technicznej:**

- dalszy rozwój i poprawa funkcjonowania systemu oraz stanu technicznego infrastruktury technicznej, umożliwiającą zapewnienie realizacji potrzeb w równowadze z wymaganiami ekonomicznymi i ochroną środowiska;
  - modernizacja kanalizacji deszczowej.

#### **System przyrodniczy miasta:**

- ochrona środowiska przyrodniczego i kształtowanie struktury przyrodniczej miasta *poprzez rewitalizację i powiększenie terenów zieleni miejskiej.*

#### **System przestrzeni publicznej:**

- podniesienie atrakcyjności przestrzennej miasta;
- poprawa warunków dla rozwoju funkcji ogólnomiejskiej;
- *realizacja ogólnodostępnych przestrzeni publicznych;*
- realizacja przystani wodnych i innych miejsc wypoczynku i rekreacji.

## Cele operacyjne dla stref strukturalnych

### Strefa A – Centralna

- 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 m<sup>2</sup>.*

### Strefa B – Nowomiejska (Północna i Południowa)

- 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 m<sup>2</sup>.*

### Strefa C – Ekonomiczna

- stworzenie podstaw w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej;
- kompleksowe tworzenie centrum przemysłowego o znaczeniu ponadlokalnym;
- zabezpieczenie przed rozproszeniem na obszarze miasta nowych

inwestycji o funkcji przemysłowej;

- ***dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.***

#### **Strefa D – Przyjeziorna (jezior *Elckiego i Selmęt Mały*)**

- ***ochrona krajobrazowa*** pradoliny rzeki Elk na całej jej długości w obrębie miasta;
- zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego;
- stworzenie bazy rekreacji i sportu;
- ***zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;***
- ***wyeksponowanie elementów identyfikacji przestrzennej Jeziora Elckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;***
- ***wzmocnienie atrakcyjności turystycznej.***

**II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA MIASTA ELKU**

*(ujednolicony rysunek stanowiący załącznik nr 3 do uchwały  
Rady Miasta Elku)*

## 1. WSTĘP

Kształtowanie polityki przestrzennej w mieście oparte być musi o zasady zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, organizacji społeczeństwa i wzrostu standardów cywilizacyjnych, wykształcenia i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki. Rozwój bieżący, zdominowany krótkoterminowymi potrzebami efektów i zysków, nie powinien całkowicie zdominować celów społecznych, ekologicznych i ekonomicznych, ze szczególnym uwzględnieniem tożsamości kulturowej mieszkańców miasta.

Określone w następujących niżej rozdziałach działania, przyjęte jako wyraz polityki przestrzennej w mieście, stają się wytycznymi do miejscowych planów zagospodarowania terenu, decyzji wydawanych bez takich planów, a także są podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń planów miejscowych z tą polityką.

Przyjęta uchwałą Rady Miasta Ełku polityka przestrzenna, określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą podejmowania kolejnych działań planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów gminy, podstawą opracowania analiz zgodności ustaleń sporządzonych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, wydawanych w trybie postępowań administracyjnych.

Polityka przestrzenna będzie również materiałem pomocniczym dla:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
- ofertowej działalności organów gminy;
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój

aspekt przestrzenny na obszarze gminy, wpływają na ustalenia Studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym;

- gospodarki gruntami w gminie;
- podejmowania działań, związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w gminie;
- wykonywania prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko;
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko;
- planowania prac kartograficznych, umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

Działania te zgodnie z przedstawioną ogólną koncepcją kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, odpowiadać muszą ustawowemu zakresowi merytorycznemu Studium.

Procesy planistyczne i decyzje realizacyjne na poszczególnych terenach miasta będą poprawne, jeśli struktura miasta jako całości spełniać będzie cechy:

- ekologicznej równowagi;
- funkcjonalnej sprawności;
- estetycznej atrakcyjności.

## **2. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

### **2.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury**

Przepisem takim jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późniejszymi zmianami).

Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego stanowią o tożsamości miasta. Uwzględnienie faktu ich występowania, a także



harmonizowanie charakteru zabudowy współczesnej z zabytkową, jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

### **2.1.1 Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

- 1) teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny), XV – XIX w., nr rej. 180, decyzja nr KULT. V-28-70-31-56 z dnia 8.11.1956 r.;
- 2) *park miejski, położony między ulicami Armii Krajowej, 1 Maja, Mickiewicza i Małeckich, nr rej. A-2578, decyzja KL.WKZ 534/177/D/88 z dnia 10.11.1988 r.;*
- 3) *zespół kamienic przy ul. Chopina 2, Armii Krajowej 18, nr rej. A-4478, decyzja IZAR (JD) – 4100/5 – 53/07 z dnia 1.10.2007 r.;*
- 4) kościół katedralny pod wezwaniem św. Wojciecha, murowany, 1835 r., przebudowa 1895 r., nr rej. 567/S, stan dobry, decyzja nr LKWKZ 534/567/D/87 z dnia 25.02.1987r.;
- 5) kościół parafialny (ewangelicki), obiekt parafii rzymskokatolickiej pod wezwaniem Najświętszego Serca Jezusowego, murowany, 1847-1850 r. odbudowany 1920-1925 nr rej. 566/S, stan dobry, własność parafii rzymskokatolickiej, decyzja nr WKZ 534/566/D/87 z dnia 25.02.1987 r.;
- 6) *budynek Wyższego Seminarium Duchownego przy ul. Kościuszki, nr rej. A-3703/S decyzja nr WKZ 534/1001/D/94 z dnia 8.06.1994 r.;*
- 7) zespół zamkowy:
  - a) zamek, murowany, XIV-XV w., przebudowa druga ćwierć XVI w., pierwsza połowa XVII i XIX w., nr rej. A-3192, w trakcie remontu, własność komunalna, decyzja nr WKZ 534/844/D/91 z 12.09.1991 r.;
  - b) więzienie, murowane, ok. 1888 r., nr rej. A-3192, w trakcie remontu, własność komunalna, decyzja nr WKZ 534/844/d/91 z 12.09.1991 r.
- 8) *budynek mieszkalny przy ul. Zamkowej 13, nr rej. A-3718, decyzja WKZ 534/1007/D/94 z dnia 12.08.1994 r.;*
- 9) *budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 11, nr rej. 4114, decyzja SOZ-*

***IZN-5340/133/99 z dnia 24.05.1999 r.;***

10) ***budynek mieszkalny, obecnie Sąd Rejonowy, przy ul. Małeckich 4 nr rej. A-3811, decyzja nr WKZ 534/1027/D/95 z dnia 16.03.1995 r.;***

11) szkoła muzyczna przy ul. Piłsudskiego 2, nr rej. A-3566, decyzja WKZ 534/968/D/93 z dnia 24.09.1993 r.;

12) budynek przy ul. Chopina 12, nr rej. A-357, decyzja WKZ 534/971/D/93 z dnia 24.09.1993 r.

13) budynek Kurii Biskupiej przy ul. 3 Maja 10, nr rej. A-3702, decyzja WKZ 534/1000/94 z dnia 8.06.1994 r.;

Na ul. Armii Krajowej:

1) budynek mieszkalny nr 10, murowany, początek XX w., nr rej. A-3039, stan dobry, własność komunalno-prywatna, decyzja nr KL.WKZ 534/770/D/90 z dnia 30.03.1990 r.;

2) ***bryła budynku sali sportowej przy ul. Armii Krajowej 16, nr rej. A-4486, decyzja nr IZAR (JD) – 4100-5-53/A/07 z dnia 5.12.2007 r.;***

3) budynek mieszkalny nr 20, murowany, pocz. XX w., nr rej. A-3038, stan dobry, własność komunalno-prywatna, decyzja nr KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30.03.1990 r.;

4) budynek mieszkalny nr 21, murowany, pocz. XX w., nr rej. A-3037, stan dostateczny, własność komunalno - prywatna, decyzja nr KL.WKZ 534/771/D/90 z dnia 30.03.1990 r.

5) budynek mieszkalny nr 23, murowany, ok. 1907 r., nr rej. A-3036, stan dostateczny, własność komunalno – prywatna, decyzja nr KL.WKZ 534/733/D/90 z dnia 30.03.1990 r.;

6) budynek mieszkalny nr 25, murowany, pocz. XX w., nr rej. A-3040, stan dobry, własność komunalna, decyzja nr KL.WKZ 534/774/D/90 z dnia 30.03.1990 r.;

Na ul. Wojska Polskiego:

1) dom nr 15, nr rej. A-3195, decyzja nr WKZ 534/848/D/91 z dnia 1.10.1991r.

2) *budynek mieszkalny nr 57, decyzja nr rej. A-3937, decyzja nr WKZ 534/1061/D/96 z dnia 5.12.1996 r.*

Zabytki techniki:

- 1) most drogowy (ul. Zamkowa), murowany, XIX/XX w., nr rej. A-3196, stan dobry, własność Skarbu Państwa (WDDM Suwałki). Decyzja nr WKZ 534/843/D/91 z dnia 12.09.1991 r.;
- 2) przestrzenny układ komunikacyjny Ełckiej Kolei Dojazdowej w granicach od stacji Ełk Wąskotorowa do stacji Turowo i od stacji Laski Małe do stacji Zawady – Tworki, nr rej. A-3194, decyzja nr WKZ 534/847/D/91 z dnia 30.09.1991 r.;
- 3) wieża ciśnień, nr rej. A-3716, decyzja WKZ 534/1008/D/94 z dnia 12.08.1994 r.
- 4) zespół parowozowni normalnotorowej z pompownią położony na działce nr 1263 w Ełku, nr rej. A-1014, decyzja nr WKZ 534/1014/d/94 z dnia 10.11.1994r.

Parki:

Park miejski (ul. 3 Maja, Armii Krajowej, Mickiewicza i Małeckich), XIX/XX w., stan dobry, własność komunalna, nr rej. A-2578, decyzja nr KL.WKZ 534/177/D/88 z dnia 10.11.1988 r.

Cmentarze:

- 1) cmentarz komunalny (łącznie z cmentarzem wojskowym) przy ul. Cmentarnej, XIX i XX w., stan dobry, własność komunalna, nr rej. A-2671, decyzja nr KL.WKZ 534/643/D/89 z dnia 11.01.1989 r.
- 2) *cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich z I wojny światowej przy ul. Kolejowej, nr rej. A-3480, decyzja nr WKZ 534-932/D/92 z dnia 26.10.1992r.;*
- 3) cmentarz wojenny z I wojny światowej przy ul. M. Kajki, nr rej. A-3555, decyzja nr WKZ 534/D/93 z dnia 23.08.1993 r.;
- 4) cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich z I wojny światowej przy

ul. 11 Listopada, nr rej. A-3572, decyzja nr WKZ 534/972/D/93 z dnia 5.10.1993 r.;

5) cmentarz katolicki przy ul. Pięknej, nr rej. A-3537, decyzja nr WKZ 534/973/D/93 z dnia 5.10.1993 r.

Obiekty stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

1) stanowisko nr III.Ełk AZP 23-79/2 nr rej. C-113, decyzja nr 670-1/32/73 z dnia 10.10.1973 r.;

2) stanowisko nr IV.Ełk AZP 23-79/3 nr rej. C-122, decyzja KL.WKZ 534/87a/D/80 z dnia 7.11.1980 r.

W mieście Ełk występują obiekty posiadające wartości kulturowe wpisane do ewidencji i wyszczególnione poniżej:

1) Zespół Szkół Mechanicznych przy ul. Armii Krajowej nr 1;

2) domy przy ul. Armii Krajowej o numerach 3, 4, 6, 7, 11, 13, 15, 17, 18a, 28, 33, 35, 37, 40, 42, 56;

3) domy przy ul. Chopina o numerach 3, 4, 9, 14, 19, 21, 23;

4) dom przy ul. Chopina nr 1;

5) rzeźnia, obecnie sklep, przy ul. Gdańskiej 40

6) domy przy ul. Kościuszki o numerach 5, 7, 11, 13, 14;

7) warsztat przy ul. Kościuszki 19;

8) zespół koszarów wojskowych przy ul. Kościuszki w tym następujące obiekty:

- budynki gospodarcze nr wojskowe 1 i 5;
- magazyny wojskowe nr wojskowe 15 i 17;
- warsztat nr wojskowy 19;
- koszarowce nr wojskowe 21, 24 i 25;
- budynki administracyjne nr wojskowe 23 i 26;
- areszt nr wojskowy 28;
- budynek Żandarmerii Wojskowej nr wojskowy 29.

9) domy przy ul. 3 Maja nr 4, 5, 6, 9, 10, 11;

- 10) szkoła podstawowa i gimnazjum przy ul. Małeckich nr 1;
- 11) domy przy ul. Małeckich nr 2 i 3;
- 12) domy przy ul. Mickiewicza nr 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 36;
- 13) budynek przemysłowy przy ul. Mickiewicza nr 3;
- 14) domy przy ul. Orzeszkowej nr 10, 22, 24;
- 15) domy przy ul. Pułaskiego nr 1, 3;
- 16) dom przy ul. Słowackiego nr 6;
- 17) zespół sakralno-mieszkalny przy ul. Słowackiego 26;
- 18) domy przy ul. Piłsudskiego nr 5, 6, 10;
- 19) Liceum Ogólnokształcące przy ul. Piłsudskiego 3;
- 20) Urząd Miasta przy ul. Piłsudskiego 4;
- 21) domy przy ul. Wawelskiej nr 2, 4, 6;
- 22) domy przy ul. Wojska Polskiego nr 1, 3, 5, 7, 8, 11, 13, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 42, 47, 48b, 51, 52, 55, 62, 62a, 65, 69, 73, 78, 82, 91, 97, 120, 133, 140, 152, 158, 159;
- 23) oficyna przy ul. Wojska Polskiego nr 25, 26, 52, 152;
- 24) kamienica przy ul. Wojska Polskiego 14;
- 25) budynek gospodarczy przy ul. Wojska Polskiego nr 120;
- 26) domy przy ul. Zamkowej nr 2, 3;
- 27) domy przy ul. Żeromskiego nr 2, 6;
- 28) folwark Ełk, magazyn zbożowy, stajnia koni roboczych, obora, stodoła-susznarnia;
- 29) wodociągowa wieża ciśnień i dawna pompownia przy ul. Sportowej nr 1;
- 30) noclegownia przy ul. Sportowej nr 15;
- 31) dworzec wąskotorowy – Wąski Tor 2;
- 32) cmentarz ewangelicki przy ul. Grajewskiej;
- 33) mogiła żołnierzy niemieckich z 1914 r. Ełk – Szyba.

### ***2.1.2 Polityka przestrzenna***

1. Kontynuacja działań miasta w zakresie rehabilitacji starej zabudowy.

2. Ochrona i staranne kształtowanie panoramy miasta w strefie przybrzeżnej widocznej z jeziora i zachodniego jego brzegu. W ramach planów miejscowych należy opracowywać studia krajobrazowe.
3. 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.
4. Ochrona historycznie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia przez zachowanie przebiegu starych ulic.
5. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszystkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.*) oraz rozporządzenia ministra kultury *w sprawie* prowadzenia prac konserwatorskich, *restauratorskich, robót budowlanych i architektonicznych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań* przy zabytku *wpisanym do rejestru zabytków* oraz *badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych* (*Dz. U. z 2004 Nr 150, poz. 1579*).

W odniesieniu do dóbr kultury, nie wpisanych do rejestru zabytków, może nastąpić trzymiesięczne wstrzymanie wszelkich prac podjętych bez stosownego zezwolenia, w celu dokonania wpisu do rejestru.

6. Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez:
  - wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej niezwiązanej z rewaloryzacją obiektu;
  - zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy;
  - zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży

i innych elementów małej architektury;

- usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska);
- uwzględnienie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących.

7. Występowanie do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wpisanie do rejestru zabytków obiektów umieszczonych w ewidencji dóbr kultury, a posiadających szczególnie cenny charakter zabytkowy, i podejmowanie działań wspomagających utrzymanie takiego obiektu we właściwym stanie technicznym.

8. Występowanie do generalnego konserwatora zabytków w sprawie skreślenia z rejestru zabytków obiektów, które utraciły swą wartość zabytkową wskutek całkowitego zniszczenia, albo których wartość zostanie zdyskwalifikowana wobec nowych ustaleń naukowych.

9. Wykonanie pełnego rozpoznania istniejących wartości kulturowych oraz uzupełnienie rejestru zabytków o obiekty, ich zespoły i stanowiska archeologiczne wymagające ochrony konserwatorskiej.

10. Zakaz lokalizowania w sąsiedztwie zabytków obiektów uciążliwych i inwestycji, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, oraz zakaz lokalizowania budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.

***11. Zawiadamianie Wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Elk o odkryciu podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, z jednoczesnym wstrzymaniem wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot oraz zabezpieczeniem przedmiotu i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków.***

12. Zawiadamianie wojewódzkiego konserwatora zabytków albo organów miasta lub powiatu o znalezieniu przedmiotu archeologicznego lub odkryciu

wykopaliska z równoczesnym, odpowiednim ich zabezpieczeniem. Dopelnienie tego obowiązku wiąże się z prawem uzyskania nagrody od państwa.

13. Przyjęcie zasady, że:

1) zamierzenia inwestycyjne, dotyczące obszarów położonych w strefach ekspozycji panoramy miasta i jego dominant przestrzennych oraz w sąsiedztwie miejsc eksponowanych, powinny być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalone zostaną, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, warunki ukształtowania i zagospodarowania przestrzennego tych obszarów;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania, dotyczące pojedynczych terenów położonych na obszarach, o których mowa w pkt 1) i dla których nie ma obowiązku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalone będą po przeprowadzeniu analizy ukształtowania krajobrazu miasta lub przestrzeni publicznej.

14. Przedkładanie do uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów planów miejscowych, które dotyczą obszarów wyznaczonych stref konserwatorskich i stref obserwacji archeologicznej, w celu wykonania obowiązków w zakresie dbałości o dobro kultury oraz uwzględniania zadań ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

***15. Obowiązuje pełna ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. Zakazuje się wszelkich działań inwestycyjnych, możliwe są tylko badania archeologiczne. Działania na obszarze stanowiska wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.***

## **2.2 Obszary w strefie D chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody**

***Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko –***



*Mazurskiego z 2011 r. Nr 74, poz. 1299) Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego obejmuje część północną Jeziora Elckiego, część planowanego terenu do zabudowy od strony północno – wschodniej miasta oraz tereny przyległe do jeziora Selmęt Mały.*

Występujące na terenie miasta lasy mają status lasów ochronnych. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późniejszymi zmianami) lasy te uważane są za szczególnie chronione. Pozbawienie charakteru lasu ochronnego zarządzić może minister właściwy do spraw środowiska *oraz starosta* na podstawie art. 16 ust. 1a i 2 wymienionej wyżej ustawy.

*Na podstawie uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z 2011 r. Nr 74, poz. 1299), na obszarze tym, poza wyjątkami określonymi w uchwale zakazuje się:*

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;*
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także*

*minerałów i bursztynu;*

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (zakaz ten nie dotyczy między innymi zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w równorzędnych dokumentach planistycznych oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych).*

### **2.2.1 Polityka przestrzenna**

1. Zachowanie naturalnych biocenoz leśnych z licznymi gatunkami chronionymi oraz rzadkimi gatunkami roślin i zwierząt, jak też swoistych cech krajobrazu terenów przyjeziornych.
2. Zakaz niszczenia gleby i naturalnego ukształtowania terenu.
3. Zakaz zanieczyszczania wód, gleby i powietrza.
4. Uzgadnianie z wojewodą wszelkich prac, które mogłyby naruszyć zakazy i ograniczenia ustalone w rozporządzeniach, dotyczących ustanowienia szczególnych form ochrony przyrody.
5. Zakaz zabudowy na terenach zalesionych.

## **2.3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód**

Ważnym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta są rzeka Ełk i jeziora Ełckie *oraz Selmęt Mały*.

Podejmowanie działań ochronnych wymaga również występujący na obszarze miasta zbiornik wód podziemnych.

### **2.3.1 Polityka przestrzenna**

1. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby.
2. Ustalanie warunków ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
3. Monitorowanie stanu czystości wód i podejmowanie działań, mających doprowadzić do podwyższenia klas czystości wszystkich zbiorników i cieków wodnych w mieście.
4. Przestrzeganie ustaleń dotyczących zatwierdzonych przez ministra właściwego do spraw środowiska warunków korzystania z wód dorzecza przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w decyzjach administracyjnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym (*w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami*).
5. Wydobywanie żwiru, piasku i innych materiałów w granicach powszechnego korzystania z wód może odbywać się jedynie w miejscach wyznaczonych przez Radę Miasta w drodze uchwały (*w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami*).
6. Przestrzeganie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów o ustanowieniu obszaru chronionego zbiorników wód podziemnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wydawanych w przypadkach braku planu

miejscowego (*w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami*).

7. Obowiązek podłączenia obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej miasta.

8. Realizacja studni w mieście, ograniczona do niezbędnych przypadków, wymaga szczegółowych badań geologicznych i uzgodnień ich lokalizacji.

## **2.4 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Grunty rolne zajmują w Ełku *około 21%* ogólnej powierzchni obszaru miasta. W północnej i wschodniej części miasta występują enklawy z przewagą gleb III a – IV b klasy bonitacyjnej. Na pozostałym obszarze występują gleby niższych klas bonitacyjnych. Jednak docelowo grunty te powinny być, tak jak w dotychczasowym miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone pod procesy urbanizacyjne miasta o wyjątkowych ograniczeniach dla rozwoju przestrzennego. W trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, stosownie do przepisów ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami*). Tereny posiadające taką zgodę są predysponowane do zabudowy miejskiej.

### **2.4.1 Polityka przestrzenna**

1. Perspektywiczny rozwój rolnictwa w obrębie miasta nie powinien być brany pod uwagę.

2. Zakaz lokalizacji nowych siedlisk rolniczych na obszarze miasta.

3. *Przekształcenia funkcjonalno – przestrzenne ogródków działkowych, wymiany zabudowy zagrodowej.*

### **3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE**

#### **Lokalne wartości środowiska przyrodniczego**

Największą wartością w środowisku przyrodniczym miasta jest występowanie dużego akwenu – Jeziora Ełckiego, w strukturze miasta. Wody Jeziora Ełckiego i wody płynącej przez obszar miasta rzeki Ełk wraz z jej pradoliną to podstawa układu terenów otwartych, a także struktury przyrodniczej w mieście.

Drugim elementem, po jeziorach, dzięki któremu miasto, pomimo zaburzeń w strukturze przestrzennej, funkcjonuje jeszcze stosunkowo prawidłowo, są tereny leśne otaczające obszary zainwestowania miejskiego od wschodu i południa. Pomimo zróżnicowanej wartości biocenotycznej i przydatności rekreacyjnej tych lasów stanowią one bardzo istotny element systemu przyrodniczego miasta. Są one także tłem dla terenów przemysłowych eksponowanych z zachodu na wschód w kierunku zabudowy mieszkaniowej, a także istotnym uzupełnieniem krajobrazu i panoramy miasta.

Bardzo ważnym uzupełnieniem tych lasów jest kompleks terenów otwartych, związanych z doliną rzeki Ełk, rozdzielających aktualnie miasto na część północną i południową. Dolina ta posiada obecnie strukturę użytków zielonych z przewagą terenów niezainwestowanych (zieleń nieurządzona i urządzona, małe kompleksy lasów i użytków zielonych, miejscami nieużytki naturalne i antropogeniczne), co należy uznać za element korzystny w kształtowaniu tej doliny. Wymaga ona jednak bardzo intensywnych działań rewaloryzacyjnych, a fragmentarycznie restytucyjnych i rekultywacyjnych, aby stać się mogła miejscem spacerów i wypoczynku mieszkańców Ełku.

Istniejące antropogeniczne i przyrodnicze struktury przestrzenne miasta i otoczenia wymuszają rozwój zabudowy mieszkaniowej Ełku na większą skalę w dwóch głównych kierunkach: północnym i zachodnim, a w mniejszym stopniu w południowo – wschodnim rejonie obecnego obszaru miasta. Inne

potencjalne kierunki rozwoju, tak ze względów ekonomicznych (konieczność uzbrojenia terenu w znacznej odległości od istniejących sieci), jak i krajobrazowych (zniszczenie otwartych wnętrz krajobrazowych – szczególnie na zachód od Jeziora Ełckiego i osiedla Grunwaldzkiego), mogą być wykorzystane tylko w minimalnym stopniu, głównie dla celów rekreacyjnych, sportowych oraz zabudowy o charakterze rezydencyjnym.

Tereny otwarte stanowią zasadniczą bazę rekreacji spacerowej i turystycznej w mieście i jego otoczeniu. Zagospodarowanie tych terenów może być związane jedynie z realizacją tych funkcji.

### **Pomniki przyrody**

*Na podstawie uchwały nr XXXIV/305/05 Rady Miasta Ełku z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody uznano za pomniki przyrody pojedyncze twory przyrody żywej:*

- dwa dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – nr 1/05, nr 2/05 zlokalizowane przy ul. Nadjeziornej w pobliżu budynku ECK;*
- dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – nr 3/05 zlokalizowany w parku Solidarności;*
- buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) – nr 4/05 zlokalizowany w parku Solidarności;*
- dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – 5/05 zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej w pobliżu siedziby MOS;*
- klon jawor (*Acer pseudopatanus*) – nr 6/05 zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego.*

*Na podstawie rozporządzenia nr 222/99 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody i ich skupień (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 74, poz. 510) uznano za pomniki przyrody:*

- buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) – nr 526 zlokalizowany w parku*

### ***Solidarności;***

- *klon jawor (Acer pseudoplatanus) – nr 524 zlokalizowany w parku Solidarności;*

- *klon zwyczajny (Acer platanoides) – nr 523 zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego;*

- *klon zwyczajny (Acer platanoides) – nr 522 zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego;*

- *klon jawor (Acer pseudoplatanus) – nr 521 zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego.*

Wymienione pomniki przyrody znajdują się na gruntach będących we władaniu miasta Ełk.

### **Zagrożenia środowiskowe:**

- zanieczyszczenia jeziora i rzeki;
- niska emisja z palenisk domowych;
- duża ilość zakładów przemysłowych;
- zbyt mała ilość terenów zieleni miejskiej;
- ekspansja na tereny otwarte;
- ***oddziaływanie systemów komunikacji.***

### **Ogólne działania w polityce przestrzennej miasta:**

- kontynuacja prac związanych z poprawą czystości jeziora, odpowiednio do branżowych opracowań specjalistycznych w tym zakresie;
- projektowanie i realizacja ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej w dolinie rzeki Ełk;
- dokonanie analizy spełniania warunków ustawowych przez lasy ochronne i przygotowanie niezbędnych wniosków do zmian w tym zakresie;
- we wszystkich opracowaniach planistycznych ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewniających poprawę jakości wód oraz ochronę gleb i powietrza przed zanieczyszczeniami;

- kontynuacja rozpoczętego już procesu „odwrócenia” miasta do jeziora przez modernizację kamieniczek i terenów położonych nad brzegiem jeziora, oraz przeznaczenie terenów nadjeziornych na cele rekreacji i wypoczynku;
- **wolne przestrzenie od strony jeziora w mieście, stanowiące własność miasta Elku, przeznaczyć na cele publiczne np. miejsca do wypoczynku i rekreacji;**
- działalność produkcyjną i składową należy lokalizować w wyznaczonej strefie ekonomicznej miasta, przy jednoczesnej likwidacji obiektów uciążliwych w strefie centralnej i przyjeziornej;
- zakaz zabudowy na terenach, tworzących strukturę przyrodniczą miasta, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą tych terenów pod warunkiem, że nie będą one przeszkodą w swobodnym przepływie powietrza wzdłuż doliny, **za wyjątkiem zabudowy wzdłuż ulic Zamkowej i Parkowej, istniejącego osiedla Grunwaldzkiego i skrzyżowania ulic Suwalskiej i Przemysłowej;**
- utrzymanie zagospodarowania przyrodniczego na znacznej części terenów, **Bo-4, Bo-10, Bs-12, Bo-17, Do-2.**

### **Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta**

Teren As-8 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono funkcje turystyki i zielni parkowej. Należy zwrócić szczególną uwagę na powiązanie tego terenu z terenami mieszkaniowymi leżącymi po północnej i południowej jego stronie oraz terenami zieleni po wschodniej i zachodniej jego stronie, co pozwoli na stworzenie jednolitego systemu przyrodniczego na wszystkich tych terenach.

Teren Bs-8 Teren preferowany pod parki i zieleńce. Wymagana ochrona i rehabilitacja środowiska przyrodniczego. Przy planowaniu



zagospodarowania tego terenu ustalić jego powiązania przestrzenne *i komunikacyjne w formie urządzonego szlaku pieszo - rowerowego* z przylegającą zabudową mieszkaniową (teren Bo-3) *i dalej wzdłuż doliny rzeki w obu kierunkach.*

Teren Bs-9 Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uwzględnić możliwość powiązania projektowanych przestrzeni publicznych z takimi przestrzeniami na sąsiednim terenie Bs-7.

***Teren Bs-12 Znaczna część terenu w strefie nowomiejskiej do utworzenia warunków dla ochrony jeziora.***

Teren Cs-3 Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powinien ustalać szczegółowe warunki powiązań przyrodniczych z terenem Cs-4 w celu zachowania ciągłości systemu przyrodniczego miasta.

#### **4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI**

##### **Wstęp**

Przestrzenne bariery rozwoju miasta, jakimi są jezioro, lasy, istniejące tory kolejowe i projektowane obwodnice drogowe sprawiają, że miasto rozwija się niezbyt ekspansywnie, jednak w warunkach wysokiej intensywności zabudowy. Tu teren ma wysoką wartość ze względu na jego niedostatek.

Wiele terenów miejskich to tereny istniejącej od dawna zabudowy, która często ze względu na stan techniczny i wyposażenie wymaga pilnych zabiegów rehabilitacyjnych.

Ze względu na fakt objęcia tych terenów ochroną konserwatorską działania te są bardzo skomplikowane. W północno – wschodniej części miasta występuje obszar substandardowej zabudowy o nieustabilizowanej strukturze

przestrzennej, która może stanowić rezerwę pod procesy urbanizacyjne w mieście, stając się tym samym terenem współczesnego miasta o nowej tożsamości.

### **Ogólne działania 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;*

Działaniom ogólnym podlegają następujące obszary:

- strefa Centralna: obszar Ao-1, Ao-2, Ao-3, Ao-4;
- strefa Nowomiejska: obszar Bo-1, Bo-2, Bo-3, **Bo-4**;
- strefa Ekonomiczna: obszar Co-1;
- strefa Przyjeziorna: obszar Do-1, **Do-2**.

### **Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta**

- 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 zaznaczonych na mapie polityki przestrzennej jako tereny zdegradowane należy podejmować kompleksowe działania związane z przekształcaniem ich zabudowy i zagospodarowania. Dotyczy to takich terenów jak: As-7, Bs-6, Bs-7;
  - w Ełku występują też tereny predysponowane do *zabudowy wolnych*

*przestrzeni w ramach uzupełnień z uwzględnieniem głównych funkcji strefy.* Dotyczy to terenów: *Cs-4, Bs-12, Bs-13;*

- w Elku występują też tereny predestynowane *do restrukturyzacji.* Dotyczy to terenów: *As-7, Bs-15, Bs-16, Ds.-8.*

Teren As-6 Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku *od dworca* do ul. Wojska Polskiego. *Ustalono zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Elku, sporządzonym w 2008 r.*

Teren As-7 Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić możliwość adaptacji istniejących budynków z przystosowaniem ich do funkcji *śródmiejskiej* z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam wysokiej jakości przestrzeni publicznych. *Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jako rozwiązanie alternatywne.*

*Teren As-9 Teren byłego szpitala miejskiego przeznaczony jest do przekształceń funkcji i zagospodarowania w celu utworzenia centrum handlowego i usług o wysokim standardzie – lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zapewnieniem miejsc parkingowych.*

Teren Bs-6 To teren do największych w mieście przekształceń. Stanowi on potencjał dla procesorów urbanizacyjnych na miarę współczesnych

standardów i charakteru miejsca zamieszkiwania. *Dla tego terenu wszczęto prace projektowe nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym należy uwzględnić przebieg planowanej obwodnicy z możliwością połączenia komunikacyjnego osiedla z terenami na północ od obwodnicy. Należy ponadto ustalić zasady kształtowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych, ciągów usługowych i zieleni komunalnej i ich powiązania z południowo – zachodnią stroną miasta (obszar Bo-1) i terenem przeznaczonym do zabudowy w obszarze Bs-11, z uwzględnieniem nowych terenów budowlanych od strony północnej planowanej obwodnicy w granicach miasta. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej drogi zgodnie z warunkami zarządcy tej drogi.*

Teren Bs-7 *Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych, w znacznej części objęty mpzp zwanym „Elk – Łukasiewicza”.*

Teren **Bs-15** 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.*

Teren **Bs-16** *Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.*

Teren Ds-4 Część terenu objęta jest mpzp „*Elk – Półwysep*” i „*Elk – Nadjeziorna*”. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy w projektowaniu architektoniczno –

przestrzennym zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania krajobrazowe i eksponowanie zamku jako elementu identyfikacji przestrzennej. ***Powinna nastąpić rehabilitacja istniejącej zabudowy lub wymiana obiektów z dopuszczeniem zmian użytkowania z przeznaczeniem do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.***

***Teren Ds-8 Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy w kierunku turystycznym.***

## **5. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**

### **Wstęp**

W Ełku, mieście dużych ograniczeń i wielu uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego, wykorzystywano bardzo intensywnie kolejne tereny przeznaczane do zabudowy.

Po dokonaniu szczegółowej analizy stanu zagospodarowania miasta stwierdzono, że:

- na ***częściowo*** niezagospodarowanych jeszcze terenach, oznaczonych na mapie polityki przestrzennej symbolami As-5, ***Bs-12 i Bs-13***, sporządzone są już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Kwartały ***Bs-12 i Bs-13*** leżą w bliskim sąsiedztwie jeziora i wyrazem polityki przestrzennej na tych terenach jest ustalenie odpowiednich dla położenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów mających na celu stworzenie warunków dla ochrony jeziora. ***Zabudowa winna uzupełnić istniejącą panoramę miasta, co ma szczególne znaczenie dla tożsamości miasta i jego strefy krajobrazowej;***

- dla terenów oznaczonych symbolami Ds-3, część Ds-4 i Ds-7

- sporządzono mpzp;
- terenami wolnymi od zagospodarowania są:
    - *teren oznaczony na rysunku Studium symbolem Ds-9, w strefie przyjeziornej, przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe), z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych;*
    - *część terenu Bs-11, leżąca w obecnych granicach miasta, dla której rozpoczęto prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk - Obwodnica Północna”;*
  - *teren Cs-2, objęty ustaleniami mpzp „Elk - Podmiejska”;*
  - teren Cs-4 w strefie ekonomicznej miasta, na którym rozpoczęto proces zabudowy;
    - *teren Cs-5 w strefie ekonomicznej, przeznaczony pod usługi z obiektami towarzyszącymi, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;*
    - *teren Bs-14 w strefie nowomiejskiej, przeznaczony pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.*

### **Działania szczególne w polityce przestrzennej miasta**

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 „Elk – Kajki”.*

***Teren Bs-11 Teren leżący w granicach administracyjnych miasta, przez który przebiegać będzie planowana obwodnica miasta, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy, w tym dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu winien ustalać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.***

***Teren Bs-12 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Baranki”, który uwzględnia istniejący system przyrodniczy w kontekście jego ochrony. Proponuje się utworzenie strefy sanatoryjnej w obrębie terenu szpitala w połączeniu z warunkami dla ochrony jeziora.***

***Teren Bs-13 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – osiedle Jeziorna”. Obszar w kwartale przeznaczony jest głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w system komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę zwrócić należy na ustalenie warunków ochrony jeziora oraz kształtowania walorów urbanistyczno – architektonicznych projektowanego ośrodka koncentracji usług z uwagi na jego duże znaczenie w kształtowaniu panoramy miasta, a także kształtowanie zabudowy przy ul. Grajewskiej jako wizytówki miasta.***

***Teren Cs-2 Teren, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „Elk – Podmiejska”, przeznaczony jest pod funkcję przemysłową i usługową.***

***Teren Cs-4 Obszar strefy ekonomicznej miasta. Dla części obszaru***

opracowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Przy zagospodarowaniu tego terenu należy zapewnić dojazd do każdej nieruchomości, kształtować przestrzenie publiczne, parkingi i tereny zieleni umożliwiające czytelność założenia urbanistycznego związanego z zabudową produkcyjno – składową.

Teren Ds-3 Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w systemie komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę należy zwrócić na ustalenie warunków ochrony walorów panoramy miasta od strony jeziora oraz ochronę wód jeziora przed zanieczyszczeniami.

***Wnioskowana jest zmiana niniejszego planu w zakresie rozwoju terenu gospodarstwa rybackiego z usługami towarzyszącymi funkcji turystycznej.***

Teren Ds-6 Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „***Elk – osiedle Jeziorna***”. ***Przedmiotowy obszar przeznaczony jest głównie*** pod usługi i urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zielenią ogólnodostępną.

W postępowaniu administracyjnym szczególną uwagę należy zwracać na walory widokowe terenu od strony jeziora, jak i powiązania z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową. Na terenie tym mogą być lokalizowane jedynie obiekty związane ze sportem i rekreacją. Należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej, oznaczonej na planszy polityki przestrzennej. ***Na wąskim przesmyku jeziora proponuje się wykonanie mostu dla połączenia ciągu pieszo – rowerowego z kompleksem leśnym po drugiej stronie jeziora oraz wykonanie***



*ogólnodostępnej plaży wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową.*

Teren Ds-7 Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Elk – Cypel*”, z przeznaczeniem terenów pod usługi turystyczne i zieleni parkową. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej (oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna”).

*Teren Ds-9 Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe) z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu winien ustalać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

*Teren Cs-5 Teren przeznaczony pod usługi i handel, w tym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.*

*Teren Bs-14 Teren wnioskowany do zabudowy obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.*

## **6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

*(w tym załącznik graficzny)*

### **Komunikacja drogowa**

System komunikacji, poza swymi podstawowymi funkcjami tj. zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanym kierunkach, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę

podrózowania. Realizacja tych zadań następuje poprzez kształtowanie systemu komunikacji miejskiej, zmiany w organizacji ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome), geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań oraz poprawę stanu technicznego nawierzchni dróg.

Wybór optymalnego dla mieszkańców rozwoju przestrzennego miasta wiąże się w każdym przypadku z koniecznością adaptacji istniejącego układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb, a więc z modernizacją i przebudową ulic realizowaną w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście.

***Przez miasto przebiegają następujące drogi:***

***1) krajowe o łącznej długości 12,4 km:***

***a) droga krajowa nr 65: granica Państwa – Gołdap – Elk – Grajewo – Mońki – Białystok – Bobrowniki – granica Państwa, przebiegająca przez ulice: Sikorskiego, Łukasiewicza, Suwalską, Przemysłową, Grajewską i dalej do granic miasta w kierunku Grajewa;***

***b) droga krajowa nr 16: Dolna Grupa – Grudziądz – Hława – Ostróda – Olsztyn – Mrągowo – Elk – Augustów, przebiegająca przez ulice: 11 Listopada, Sikorskiego, Łukasiewicza, Suwalską i dalej do granic miasta w kierunku do Augustowa;***

***2) wojewódzkie o łącznej długości ok. 0,2 km:***

***droga wojewódzka nr 656: Staświny – Zelki Elk od granicy miasta do skrzyżowania z ul. 11 Listopada;***

***3) drogi gminne o łącznej długości 60,5 km – pozostałe ulice w granicach administracyjnych miasta;***

***4) drogi powiatowe o łącznej długości 2,49 km – ul. Zamkowa i ul. Kolejowa.***

***Nadrzędny układ komunikacyjny tworzą następujące ulice: 11 Listopada, Kajki, Wojska Polskiego, Kilińskiego, Grajewska, Armii***

*Krajowej, Dąbrowskiego, Suwalska i Przemysłowa. Część z nich tworzy ciąg północ – południe (Grajewo – Olecko).*

*Na pozostałą część układu komunikacyjnego składają się następujące ulice: Sikorskiego, Piłsudskiego, Łukasiewicza, Gdańska, Mickiewicza, Cmentarna, Kochanowskiego, Jana Pawła II, Kolejowa i Zamkowa oraz ulice wewnątrzsiedlowe, tworzące układ uzupełniający.*

*W latach 2005 – 2007 miasto Elk było w trakcie procesu związanego z centralizacją zarządzania drogami na terenie miasta. W 2006 r. od powiatu elckiego przejęto 38,1 km ulic, zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta, co stanowiło 50% ogólnej długości sieci drogowej w Elku. Z dniem 1.01.2007 r. od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przejęto 5,232 km ulic, będących głównymi arteriami komunikacyjnymi w mieście.*

*Od 1.01.2007 r. Prezydent Miasta Elku zarządza siecią dróg o łącznej długości 60,5 km, co stanowi 80% ogólnej długości dróg w Elku.*

*Z chwilą wybudowania obwodnicy miasto przejmie pozostałe ulice, będące drogami krajowymi: Kajki, Sikorskiego, Łukasiewicza, Suwalską i 11 Listopada.*

Miasto Elk przy rosnącym wskaźniku zmotoryzowania ma już problemy komunikacyjne. Znamienny jest fakt, że pomimo wzrostu liczby samochodów osobowych, nieznacznie zmalały przewozy komunikacją zbiorową i utrzymują się na średnim poziomie w skali województwa. Jest to bardzo pozytywne i wysoce pożądane zjawisko. Wydaje się jednak, że przy dalszym wzroście motoryzacji i braku ograniczeń w wykorzystywaniu samochodu, przewozy komunikacją zbiorową będą maleć na rzecz przewozów komunikacją indywidualną. By nie dopuścić do niekontrolowanego wykorzystania samochodu w podróżach po mieście potrzebna jest odpowiednia polityka komunikacyjna władz miasta oraz wyprzedzające w stosunku do istniejących potrzeb działania w zakresie rozbudowy systemu komunikacyjnego.

Istniejącym problemem komunikacyjnym Ełku jest obciążenie ulic miasta przez tranzytowy ruch ciężki. **Realizacja** obwodnicy północnej jest najpoważniejszą inwestycją związaną z przekształceniem i uzupełnieniem systemu komunikacji miejskiej.

Obecny brak północnej obwodnicy Ełku, mogącej przejąć ruch ciężki i tranzytowy, przechodzący przez miasto, stwarza niebezpieczeństwo dla spójności systemu komunikacyjnego, pogarszając jednocześnie stan techniczny nawierzchni ulic prowadzących ten ruch.

Przy modernizacji ulic i projektowaniu nowych tras komunikacyjnych nie można zapomnieć o ekologicznych wartościach obszarów będących w zasięgu oddziaływania systemu transportowego. Drogi krajowe są zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, dlatego też istnieje wymóg opracowania oceny oddziaływania projektowanej drogi na środowisko (na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

***Dla istniejących dróg krajowych nr 16 i 65 należy rezerwować pas terenu szerokości min. 35 m w liniach rozgraniczających ze zwiększoną rezerwą terenu dla potrzeb rozbudowy skrzyżowań z istniejącym układem ulic miejskich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z dnia 14.05.1999 r.) – droga klasy GP.***

***Dla potrzeb budowy północnej obwodnicy (etap III i IV) w kierunku dróg krajowych nr 16 i 65 należy zarezerwować pas terenu szerokości min. 80 m w liniach rozgraniczających ze zwiększoną rezerwą terenu pod węzły drogowe. Szczegółowe linie rozgraniczające będą ustalone na etapie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi.***

***Ze względu na obowiązujące normy hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826) lokalizowanie nowej***

*zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć w odległości nie mniejszej niż:*

- 50 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 16 i 65;*
- 200 m licząc od linii rozgraniczającej teren przyszłej obwodnicy Elku.*

*Podana odległość wynika z opracowanego „Raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia drogowego na środowisko”, który wykonało Konsorcjum Firm Słupy k.Olsztyna – Usługi dotyczące ochrony powietrza Andrzej Jamiółkowski i ACER Jerzy Rażniewski w marcu 2009 r.*

*Planuje się połączenie komunikacyjne w kierunku północnym dwoma wiaduktami w ciągu DK65 i DK16 oraz dwoma projektowanymi wiaduktami nad DK16. Ponadto planuje się tunel pod torami PKP i wiadukt nad linią PKP.*

### **Komunikacja kolejowa**

W komunikacji kolejowej następować będą zmiany w zakresie podniesienia standardu obsługi podróżnych i zwiększenia szybkości jazdy pociągów bez konieczności przeznaczania nowych terenów pod budowę linii kolejowych.

*Najważniejsze dla powiązań zewnętrznych linie kolejowe to:*

- 1) Linia (I-rzędna) Poznań – Ilawa – Olsztyn – Korsze – Skandowa – Czarniachowsk, wiążąca przejścia graniczne na północy i zachodzie Polski;*
- 2) Linia (I-rzędna) Białystok – Korsze, (II-rzędna) Korsze – Głomno – Kaliningrad, stanowiąca ważne powiązanie pomiędzy Obwodem Kaliningradzkim a Białymstokiem. Linie: Białystok – Korsze i Korsze – Ilawa – Poznań są najważniejszymi liniami dla Polski północnej w powiązaniach międzynarodowych, krajowych i międzyregionalnych.*

*Elcka Kolej Wąskotorowa (kolejka) jest linią jednotorową o szerokości 750 mm i długości całkowitej 48 km, biegnącą z Elku do Turowa z odgałęzieniem w Laskach Małych do Zawad o długości 10 km.*

*Modernizację systemu istniejących kolei do prędkości 120 km/h*

*przewiduje projekt koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do roku 2033.*

### **Ogólne działania w polityce komunikacyjnej miasta**

- prowadzenie działań przez władze miasta i lokalną społeczność na rzecz budowy obwodnicy północnej, jako zadania priorytetowego w układzie komunikacyjnym miasta;
  - opracowanie programu zrównoważonego rozwoju różnych form komunikacji w mieście;
  - wykonanie projektu planu rozwoju sieci drogowej w Ełku (art. 19 i 20 ustawy o drogach publicznych). Obliczone w ramach tego opracowania macierze ruchu pasażerskiego i indywidualnego, w stanie istniejącym i prognozowanym, wskazując kierunki i wielkości potoków pomiędzy rejonami komunikacyjnymi miasta oraz symulacje rozkładu potoków na sieci komunikacyjnej, będą stanowić istotne przesłanki do kształtowania układu komunikacyjnego miasta;
  - podjęcie prac związanych z modernizacją ulic i podwyższeniem standardu obsługi podróżnych. Podporządkowane być muszą one docelowym rozwiązaniom systemu komunikacyjnego w mieście, związanym z budową obwodnicy północnej;
  - ukształtowanie węzła integracyjnego komunikacji zbiorowej w rejonie dworca kolejowego;
  - podjęcie działań, mających na celu modernizację budynku dworca kolejowego i rehabilitację ukształtowania przestrzeni przydworcowej jako wizytówki miasta;
  - *połączenie komunikacyjne w kierunku północnym, z dwoma projektowanymi wiaduktami w ciągu dróg krajowych nr 16 i 65 i dwoma projektowanymi wiaduktami nad drogą krajową nr 16. Ponadto planuje się tunel pod torami PKP i wiadukt nad linią PKP.*

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

- budowa obwodnicy północnej jako zadania rządowego;
- modernizacja ul. Łukasiewicza do parametrów drogi krajowej (rozwiązanie to należy traktować jako przejściowe, do czasu wybudowania obwodnicy);
- utrzymanie rezerwy terenu pod budowę wiaduktu nad torami kolejowymi w ciągu ul. Grajewskiej;
- realizacja ul. Jagiełły z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę, co pozwoli na ograniczenie bezpośredniego spływu wód powierzchniowych i deszczowych do jeziora;
- zamknięcie ulicy Armii Krajowej dla ruchu samochodowego i przekształcenie jej w strefę pieszo z wcześniejszym wykonaniem studium organizacji ruchu, uwzględniającego m.in.:
  - wzrost natężenia ruchu na ulicach sąsiednich,
  - możliwość zaopatrzenia sklepów położonych w strefie ruchu pieszo,
  - lokalizację parkingów obsługujących strefę ruchu pieszo,
  - 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;
  - wykonanie – w ramach projektu planu rozwoju sieci drogowej Ełku – analizy zasadności budowy przeprawy mostowej przez rzekę Ełk, umożliwiającej dodatkowe połączenie miasta z Suwalską Specjalną Strefą

Ekonomiczną (obliczone w ramach opracowania wielkości potoków i kierunków ruchu pomiędzy tymi rejonami miasta stanowić będą istotna przesłankę do podjęcia stosownych decyzji);

- prowadzenie analiz bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza w miejscach o zwiększonej wypadkowości i podejmowanie działań mających na celu poprawę sytuacji w tym zakresie.

***Dla ww. działań w roku 2008 została opracowana Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Program Rewitalizacji Elku.***

## **7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Szczegółowe dane w zakresie wyposażenia miasta w urządzenia infrastruktury przedstawiono w części dotyczącej uwarunkowań. Uwarunkowania przestrzenne nie stanowią bariery w rozwoju infrastruktury technicznej niezbędnej do wyposażenia terenów inwestycyjnych.

### **7.1 Ogólne działania w polityce przestrzennej miasta**

- podejmowanie prac związanych z modernizacją i uzupełnieniem infrastruktury na terenach już zabudowanych;
  - wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej.

### **7.2 Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta**

#### **Sieć wodociągowa**

***Pobór wody zabezpieczają: komunalne ujęcie wody i ujęcie wody Zakładów Mięsnych. Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Suwałkach nr OS-IV-OGW-6210/44s.o./97/90 dla tych ujęć ustanowione zostały strefy ochronne, przedstawione graficznie na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania”. W strefach obowiązują nakazy i zakazy eksploatacji tych***



*terenów zgodne z ww. decyzją.*

*W granicach administracyjnych miasta znajduje się strefa ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody podziemnej Zakładów Mięsnych w Elku oraz strefa ochrony pośredniej zewnętrznej, wspólna dla ujęcia komunalnego i ujęcia Zakładów Mięsnych.*

*Na terenie ochrony pośredniej wewnętrznej (ujęcia Zakładów Mięsnych) wprowadzono następujące zakazy, nakazy i ograniczenia dla:*

- *wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,*
- *rolniczego wykorzystania ścieków,*
- *przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów bez stosownych zabezpieczeń wymaganych przepisami sanitarnymi, ppoż., bhp i ochrony środowiska,*
- *stosowania nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin,*
- *budowy dróg publicznych (nie dotyczy remontów i ulic istniejących),*
- *wykonania odwodnień,*
- *lokalizowania nowych magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich przesyłania,*
- *lokalizowania wysypisk i wylewisk,*
- *mycia pojazdów mechanicznych,*
- *urządzania nowych parkingów bez stosowania zabezpieczeń wymaganych przepisami ochrony środowiska (szczelne podłoże, wody opadowe ujęte systemem zbiorczym i oczyszczone w separatorze),*
- *budowa nowych ujęć wody (nie dotyczy modernizacji ujęcia Zakładów Mięsnych).*

*Ww. strefa znajduje się na terenie oznaczonym w Studium symbolem Co-1.*

*Na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego i ujęcia*

*Zakładów Mięsnych wprowadzono następujące zakazy, nakazy i ograniczenia dla:*

- *wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych*
- *rolniczego wykorzystanie ścieków,*
- *przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów,*
- *stosowania nawozów sztucznych w ilościach przekraczających 200 kg NPK/ha oraz chemicznych środków ochrony roślin o czasie karencji dłuższym niż 1 miesiąc (dotyczy to również środków chemicznych stosowanych do ochrony lasów),*
- *wydobywania kopalni,*
- *wykonywania robót melioracyjnych i odwodnień (nie dotyczy konserwacji sieci istniejących),*
- *przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, ppoż., i ochrony środowiska,*
- *lokalizowania wysypisk i wylewisk,*
- *mycia pojazdów mechanicznych poza urządzonymi myjniami,*
- *urządzania nowych parkingów bez stosowania zabezpieczeń wymaganych przepisami ochrony środowiska (szczelne podłoże, wody opadowe ujęte systemem zbiorczym i oczyszczone w separatorze),*
- *lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt,*
- *lokalizowania ferm chowu zwierząt,*
- *projektowania i budowy nowych ujęć wody podziemnej bez wykonania uprzednio analiz współdziałania ujęć,*
- *projektowania i budowy nowych osiedli mieszkaniowych, obiektów turystycznych, zakładów przemysłowych oraz zakładów usługowych bez wykonania uprzednio oceny oddziaływania na środowisko.*

***Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej zlokalizowana w granicach miasta obejmuje: część terenu oznaczonego symbolem Bo-4, część Bs-6, cały teren Bo-10, część Cs-3, część Co-1 i cały teren Cs-2.***

Obecne rozwiązania technologiczne ujęcia wody spełniają założenia perspektywicznego rozwoju miasta.

Niezbędne są:

- Modernizacja sieci wodociągowej;
- Uzupełnienie systemu zaopatrzenia w wodę, w miarę przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę.

### **Sieć kanalizacyjna**

- Rozbudowa systemu kanalizacji wokół miasta;
- Kontynuacja prac związanych z uzupełnieniem systemu kanalizacji na terenach zabudowanych.

***Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 czerwca 2005 roku miasto Elk znajduje się na terenie aglomeracji Elk, w związku z czym system kanalizacji należy realizować zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.***

### **Usuwanie odpadów**

- ***Rozbudowa istniejącego składowiska odpadów, polegająca na pełnej segregacji i odzyskiwaniu surowców wtórnych oraz budowa obiektu do utylizacji odpadów;***
  - Odprowadzanie wód opadowych z wysypiska należy projektować w powiązaniu z miejscowością Siedliska i osiedlem Północ;
  - Likwidacja dzikich wysypisk i zapobieganie powstawaniu nowych.

### **Sieć energetyczna**

Trzy rozdzielnie 110\15 kV: Nowa Wieś, Szeligi i gen. W. Sikorskiego spełniają potrzeby miasta. W związku z dużymi rezerwami mocy nie przewiduje się budowy nowych rozdzielni.

W celu zaopatrzenia nowych odbiorców w energię elektryczną niezbędna

jest:

- rozbudowa sieci zaopatrzenia w energię elektryczną w miarę powstania nowej zabudowy w mieście;
- realizacja nowych i modernizacja starych stacji transformatorowych.

### **Sieć ciepłownicza**

Duże rezerwy mocy ciepłowniczej spełniają założenia perspektywicznego rozwoju miasta.

W celu prawidłowego funkcjonowania systemu grzewczego niezbędna jest:

- modernizacja sieci przemysłowych;
- kontynuacja prac związanych z uzupełnieniem sieci na terenach przeznaczonych do zabudowy. Szczegółowe rozwiązania projektowe i parametry urządzeń i sieci wynikać będą z ustaleń szczegółowych opracowań branżowych.

*Sytuacja w zakresie ciepłownictwa na terenie miasta jest dobra. Gwarantuje to bilans energetyczny, zapewniający odpowiedni poziom ilościowy i jakościowy dostawy czynnika grzewczego dla potrzeb mieszkalnictwa i przemysłu.*

### **Sieć gazowa**

*Brak jest rezerw zasilania w gaz, a możliwości przesyłowe sieci są również ograniczone. Źródło dostaw i rodzaj gazu stanowi problem ponadlokalny, a nawet ponadregionalny.*

W przypadku budowy gazociągu wysokopiętnego w okolicach miasta należy podjąć działania mające na celu budowę na jego terenie stacji redukcyjnej gazu oraz realizację sieci gazowej.

Szczegółowe rozwiązania i parametry techniczne dotyczące wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej ustalone zostaną

w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowywanych w mieście na podstawie przepisów szczególnych.

### **7.3 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

*Z myślą pozyskiwania środków Unii Europejskiej w okresie programowania do roku 2013 zaplanowano następujące inwestycje w budżecie miasta:*

- 1. Budowa dróg na osiedlu Grunwaldzkim.*
- 2. Kompleksowe przygotowanie terenu pod inwestycje w Miejskiej Strefie Rozwoju „Techno – Park”.*
- 3. Rozbudowa „Techno – Parku”.*
- 4. Budowa III etapu promenady w mieście Elku.*
- 5. Rewitalizacja zabytkowych kamienic i drzewostanu.*
- 6. Kompleksowa modernizacja położonych w mieście obiektów sportowo – rekreacyjnych przy Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji w Elku.*
- 7. Budowa amfiteatru przy Elckim Centrum Kultury w Elku.*
- 8. Przebudowa dróg w dzielnicy przemysłowej „Lenpol” w ramach rehabilitacji terenów poprzemysłowych.*
- 9. Przebudowa ul. Mickiewicza II etap.*
- 10. Modernizacja ul. Bema.*
- 11. Renowacja zabytkowej kamienicy przy ul. Piłsudskiego 2.*
- 12. Informatyzacja miasta Elku.*
- 13. Renowacja zabytkowego miejskiego parku Solidarności w Elku.*
- 14. Modernizacja Elckiej Kolei Wąskotorowej na potrzeby turystyki.*
- 15. Modernizacja kanalizacji deszczowej na terenie miasta Elku.*

#### **7.4 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego.**

Do ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta zaliczyć należy:

- drogi ponadlokalne;
- linie wysokiego napięcia;
- gazociąg;
- telefonizacje;
- melioracje.

Potencjalne zadania publiczne przewidziane do realizacji przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego:

- *Na rysunku Studium wskazano przebieg dwutorowej linii 400 kV Alytus – Elk, dla której został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego nr 46, poz. 877 z dnia 22.07.1999 r.*
- *Ponadto planowana jest docelowa realizacja północnej obwodnicy (etap III i IV) w kierunku dróg krajowych nr 16 i 65, dla której należy zarezerwować pas terenu o szerokości zgodnej z przepisami ze zwiększoną rezerwą terenu pod węzły drogowe. Decyzja o wyborze wariantu trasy docelowego przebiegu dróg krajowych nr 16 i 65 należy do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, która wyda decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Uzyskanie przedmiotowej decyzji z wyborem wariantu docelowego przebiegu dróg krajowych nr 16 i 65 planowane jest na III kwartał 2010 r. Jeden z dwóch wariantów został wrysowany na rysunku Studium.*
- *W związku z modernizacją dróg krajowych nr 16 i 65 do klasy GP,*

*należy rezerwować pas terenu ze zwiększoną rezerwą terenu dla potrzeb rozbudowy skrzyżowań z istniejącym układem ulic miejskich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 430 z dnia 14 maja 1999 r.).*

- podjęcie badań archeologicznych, wyprzedzających działania inwestycyjne (np. modernizacja lub budowa infrastruktury transportowej);
  - wykonanie pełnego rozpoznania istniejących wartości kulturowych oraz uzupełnienie rejestru zabytków o obiekty, ich zespoły i stanowiska archeologiczne wymagające ochrony konserwatorskiej.

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 48 ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlega zaopiniowaniu przez sejmiki województwa*. W planie tym ustala się obszary, na których przewiduje się realizację zadań rządowych.

Przepisy ustawy o *planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym* regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego w rejestrze wojewódzkim jest podstawą podjęcia negocjacji z prezydentem miasta w sprawie wprowadzania zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych, niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu

sporządzonego po uchwaleniu Studium, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy, określoną w tym Studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględnić politykę przestrzenną miasta na obszarze, którego zadania te będą realizowane.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST OBOWIĄZKOWE I DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP.**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą podstawą większości procesów inwestycyjnych w mieście. Zabudowa uzupełniająca lub wymiana zabudowy na terenach już zagospodarowanych odbywać się będzie na podstawie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

***8.1 Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe, w tym obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:***

- *tereny As-7 i As-9 w strefie centralnej;*
- *tereny Bs-14 w strefie nowomiejskiej;*
- *tereny Cs-5 w strefie ekonomicznej.*

***8.2 Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:***

- *teren w strefie przyjeziornej Ds-9 w granicach miasta.*

***8.3 Obszary, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów***



*zagospodarowania przestrzennego:*

- *teren Bo-4, Bs-6, Bs-11, zwany „Elk – Obwodnica Północna”;*
- *teren Cs-5, zwany „Elk – Ciepła”.*

*Do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wnioskowane są na etapie niniejszej zmiany Studium tereny, oznaczone na rysunku symbolem Ds-3 w strefie przyjeziornej D przy ul. 11 Listopada.*

Na pozostałych terenach decyzje o przystąpienia planów miejscowych podejmować będzie realizująca politykę przestrzenną Rada Miasta z urzędu lub po zaistnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.

## **9. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

*Obszary zalewowe wód powierzchniowych rzeki Elk i Jeziora Elckiego, występujące na terenie miasta Elku, zostały określone w studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni w Giżycku dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap-II – rzeka Lega-Elk – rok 2006.*

*Zasięg tych obszarów wrysowano na rysunku Studium „Polityka przestrzenna”.*

*Sposób ich zagospodarowania powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego. Zagospodarowanie terenów powinno być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.*

*W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się następujące tereny: część As-8, część Bo-3, część Bo-4, część Bo-10, część Bs-6, część Bs-7, część Bs-8, część Bs-9, część Bs-12, część Bs-16, część Cs-3, , część Ds-4 i część Ds-7.*

## **10. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF OCHRONNYCH.**

*Na terenie miasta Elku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium. Decyzje w sprawach lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych wydaje regionalny dyrektor ochrony środowiska, a decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda.*

## **11. INNE OBSZARY**

*Na terenie miasta Elku nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41. poz. 412, oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153. 1271).*

*Obowiązujące i będące w przygotowaniu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Elku przedstawiono graficznie na dwóch załącznikach, które stanowią część informacyjną do niniejszego Studium.*