

## ROZDZIAŁ II

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKU

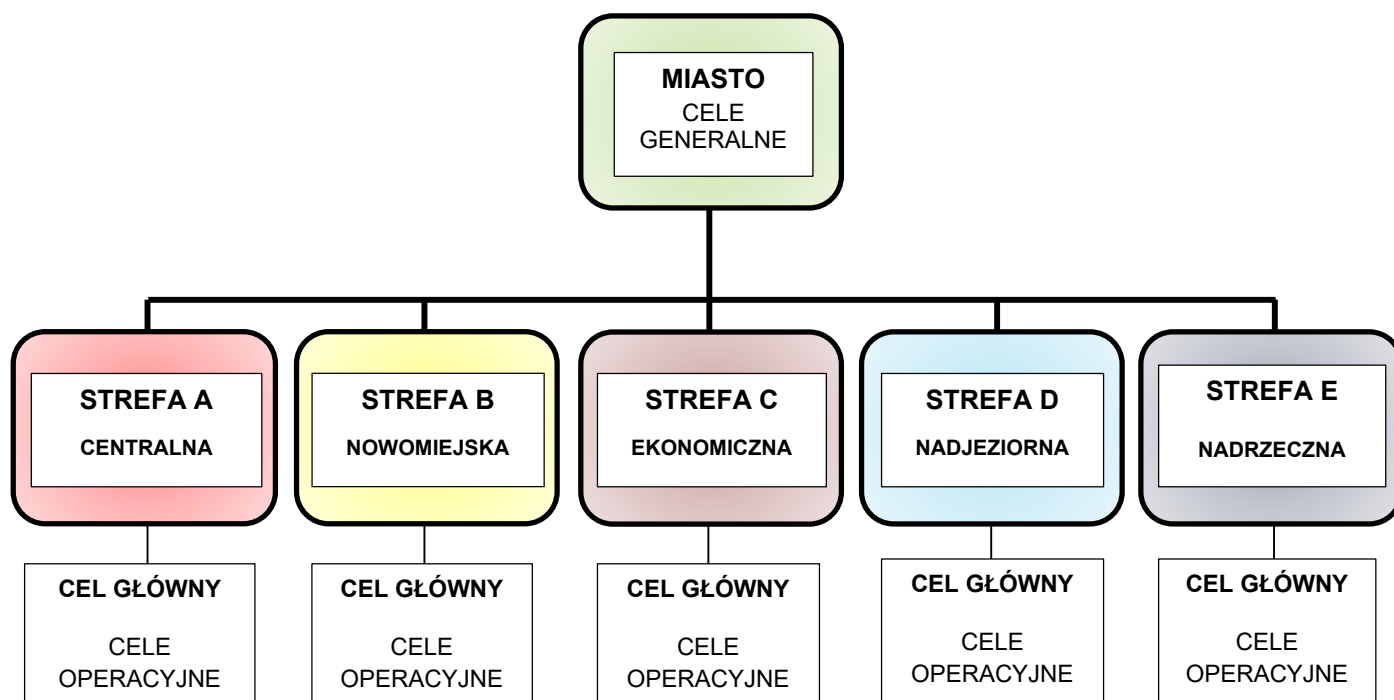
#### 20. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

##### 20.1 Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego Elku

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 Elku zostały sformułowane w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych, przedstawionych w I rozdziale niniejszego opracowania pod tytułem „Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta”.

Określony został cel generalny oraz cele główne i operacyjne, którym zostaną podporządkowane sposoby ich realizacji, przyjęte jako polityka zagospodarowania przestrzennego miasta.



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.

Ełk – regionalny ośrodek równoważenia rozwoju - pełni ważną rolę w aktywizowaniu wschodnich obszarów województwa jako ośrodek rozwoju wielofunkcyjnego, dysponujący potencjałem gospodarczym i usługowym o znaczeniu subregionalnym w zakresie edukacji, w tym szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, kultury, sportu, handlu, infrastruktury wspomagającej rozwój przedsiębiorczości, w tym jednostek innowacyjności i transferu nowych technologii. Obecnie, obok spełniania roli ośrodka usługowego w zakresie służby zdrowia, handlu i kultury oraz szkolnictwa zawodowego i wyższego, Ełk staje się w coraz większej mierze ośrodkiem obsługi ruchu turystycznego. Proces ożywienia miasta trwa od lat 90.

Celem generalnym jest poprawa jakości życia mieszkańców miasta we wszystkich sferach funkcjonowania miasta w warunkach zrównoważonego rozwoju oraz uczynienie Ełku atrakcyjnym miejscem do życia, pracy oraz nauki, a także aktywnego spędzania wolnego czasu. Osiągnięcie celu będzie możliwe poprzez realizację niżej określonych zamierzeń, a w ich ramach celów strategicznych, które zostały określone dla poszczególnych stref.

Dzięki podjętym działaniom prospołecznym i proturystycznym oraz inwestycjom w infrastrukturę w Ełku od kilku lat notuje się systematyczny wzrost liczby ludności i zgodnie z prognozami ma on się utrzymywać jeszcze przez kilkanaście lat. To fenomen wśród miast Warmii i Mazur.

Na ten proces złożyło się już wiele działań, takich jak inwestycje w miejsca do aktywnego spędzania czasu (parki, skwery, place zabaw itp.), odnawianie na szeroką skalę budynków wielorodzinnych (bloków oraz zabytkowych kamienic), rozwijanie instytucji kultury, tworzenie terenów inwestycyjnych oraz prowadzenie szeregu działań społecznych, w dużej mierze skierowanych do dzieci, młodzieży i rodzin. Udało się też zagospodarować teren pokoszarowy pod inicjatywę gospodarcze, społeczne i inne, które mieszczą się zarówno w starych, jak i nowych obiektach. Na tym terenie powstała również szkoła wyższa oraz centrum handlowo – usługowe „Brama Mazur”, przy którym utworzono przestrzeń publiczną, będącą miejscem organizacji różnych wydarzeń.

Miał też miejsce proces zwracania się miasta w kierunku jeziora i zagospodarowania przyległego terenu. Zachęcano mieszkańców, turystów oraz inwestorów, by w okolicy nadbrzeża jeziora i rzeki Ełk spędzali swój wolny czas, lokowali inwestycje i kupowali mieszkania. W tym celu miasto w kilku etapach rozwijało w tym malowniczym obszarze infrastrukturę sportową i rekreacyjną. Powstała oświetlona, długa na ponad 7 km promenada pieszo-rowerowa z ławkami, stolikami, miejscami postojowymi dla rowerów oraz strefami aktywnego wypoczynku i uprawiania sportów. Jako element edukacyjny postawiono tam drewniane rzeźby władców Polski, panujących do III rozbioru Rzeczypospolitej. Dzięki prywatnym inwestorom ulice Pułaskiego i Nadjeziorna, położone wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego, zostały zabudowane. Powstały budynki wielorodzinne, pensjonaty, restauracje, puby i zakłady usługowe. Miejsce to tętni dziś życiem od wiosny do jesieni, zwłaszcza, że organizowane są tam wydarzenia kulturalno-rozrywkowe i sportowo-rekreacyjne, integrujące lokalną społeczność. Nad Jezioro Ełckie zjeżdżają mieszkańcy z różnych części miasta, jak również z pobliskich miejscowości. Modernizacja terenów zlokalizowanych w pobliżu Jeziora Ełckiego trwa do dnia dzisiejszego.

Aby zachować ważną rolę miasta jako regionalnego ośrodka rozwoju należy dążyć do:

- wzmocnienia funkcji usługowej miasta,
- wykorzystania predyspozycji środowiska przyrodniczego do rozwoju funkcji turystycznej i wzrostu liczby atrakcji turystycznych,
- zwiększenia potencjału ekonomicznego miasta poprzez rozwój gospodarki w zakresie produkcji,
- stworzenia warunków do połączenia komunikacyjnego szlakami wodnymi jezior:
  - Jeziora Elckiego z jeziorem Selmęt Mały;
  - Jeziora Elckiego z jeziorem Sunowo;
  - Jeziora Elckiego z jeziorem Szarek.

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

- zwiększenia efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych,
- wspierania działań, ograniczających rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów zagospodarowanych, poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych,
  - ochrony terenów otwartych przed ekspansją zabudowy,
- stosowania rozwiązań, zmniejszających negatywne oddziaływania na środowisko, w tym zwiększenie niskoemisyjności w transporcie i ciepłownictwie,
- rozwoju z jednoczesnym poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego, w tym obszarów i obiektów chronionych,
- utrzymania działań, mających na celu podniesienie jakości głównych przestrzeni publicznych w centrum miasta, z uwzględnieniem kontekstu historycznego,
- wykorzystania atutu w postaci lokalizacji miasta przy jednym z głównych szlaków komunikacyjnych, łączących Polskę z Litwą, a w przyszłości z krajami nadbałtyckimi dzięki budowie tras Via Baltica i Rail Baltica,
- stworzenia węzła logistycznego o oddziaływaniu ponadregionalnym i transgranicznym w oparciu o krzyżujące się korytarze sieci TEN-T.

## **20.2 Strefy strukturalne i ich funkcje**

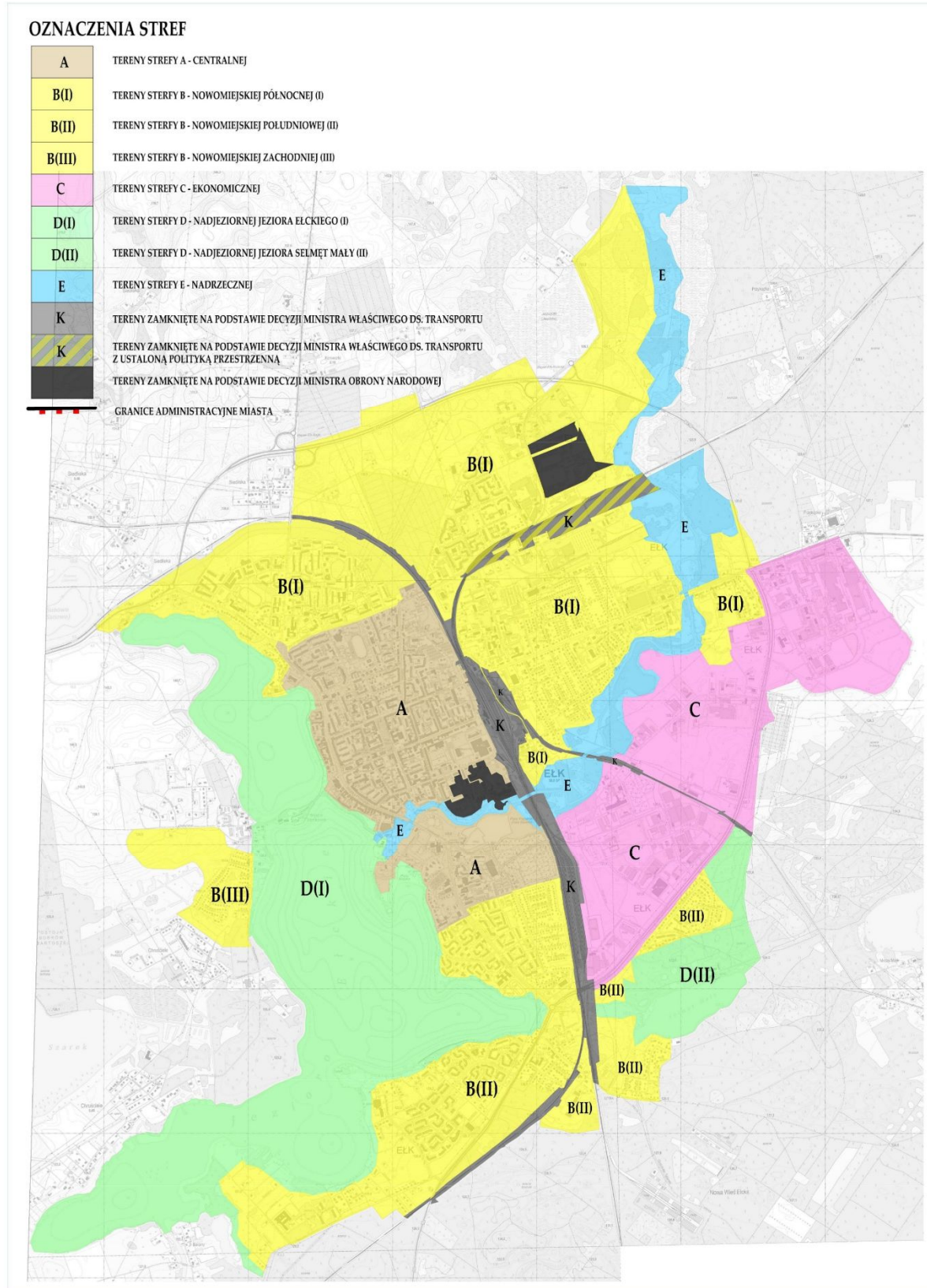
Strefy strukturalne – to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w określeniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji przestrzennych terenu, polityka przestrzenna. W strefach tych mogą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

Układ funkcjonalno-przestrzenny Elku został ukształtowany warunkami naturalnymi i systemem dróg kołowych i kolejowych. Na obszarze pomiędzy jeziorem a linią kolejową wykształciło się mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne oraz usługi, na terenie na wschód od linii kolejowej dominuje przemysł i zabudowa jednorodzinna, a tereny rekreacyjne koncentrują się wzdłuż Jeziora Elckiego i częściowo rzeki Elk. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku określa 5 stref strukturalnego podziału miasta z perspektywą rozwoju w kierunku północnym.

Strefa	Granice	Cel główny	Funkcje	
			główne	dopuszczone
<b>Strefa A – Centralna</b>	od północy ulice gen. W . Sikorskiego i Grunwaldzka, od wschodu: linia kolejowa; od zachodu: tereny przybrzeżne Jeziora Ełckiego, od południa: ulice Matejki i Koszykowa	Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m <sup>2</sup>	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna
<b>Strefa B – Nowomiejska Północna (I)</b>	Obszar na zachód od rzeki Ełk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny nadrzeczne, od zachodu: linia kolejowa i tereny nadjeziorne Obszar na wschód od rzeki Ełk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny przemysłowe, od zachodu: tereny nadrzeczne	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka, będącego potencjałem rozwoju miasta w kierunku północnym.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m <sup>2</sup>	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna magazynowo-składowa produkcyjna (w kwartałach B6, B9 i B11) garażowa
<b>Strefa B – Nowomiejska Południowa (II)</b>	od południa: granice administracyjne miasta od wschodu: tereny kolejowe, tereny przybrzeżne jeziora Selmęt Mały oraz granice administracyjne miasta, od zachodu: tereny przybrzeżne Jeziora Ełckiego, od północy ulice Matejki, Koszykowa oraz Przemysłowa	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka miasta, będącego potencjałem rozwoju miasta w kierunku południowym.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m <sup>2</sup>	
<b>Strefa B – Nowomiejska Zachodnia (III)</b>	od południa, zachodu i północy: granice administracyjne miasta od wschodu: ulica Zamkowa	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz utrzymanie istniejących zasobów w dobrym stanie	mieszkaniowa	usługowa nieuciążliwa, wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową

<b>Strefa C – Ekonomiczna</b>	od północy: ul. Suwalska, od zachodu: tereny mieszkalno-usługowe przy ul. Suwalskiej, tereny nadrzeczne oraz linia kolejowa od wschodu: granice administracyjne miasta od południowego wschodu: ul. Przemysłowa	Zapewnienie możliwości rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości, stanowiących podstawę rozwoju gospodarczego miasta. Rozwój przedsiębiorczości na wytyczonych obszarach aktywności gospodarczej w granicach strefy.	produkcyjna usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m <sup>2</sup> rzemieślnicza magazynowo- składowa	
<b>Strefa D - Nadjeziorna jezior Ełckiego (I) i Selmęt Mały (II)</b>	Strefa Nadjeziorna Jeziora Ełckiego - od zachodu: granica administracyjna miasta, od południa, wschodu i północy: tereny przybrzeżne jeziora, Strefa Nadjeziorna jeziora Selmęt Mały - od wschodu: granica administracyjna miasta, od południa osiedle Wczasowe, od zachodu osiedle Pod Lasem, linia kolejowa oraz osiedle Wczasowe, od północy: kolej wąskotorowa	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.	wody powierzchniowe zieleń rekreacyjno- wypoczynkowa turystyczna sportowa	mieszkaniowa (wyłącznie w kwartale D6) usługowa nieuciążliwa (wyłącznie w kwartale D6)
<b>Strefa E – Nadrzeczna</b>	Obejmuje rzekę Ełk oraz tereny nadrzeczne	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.	wody powierzchniowe zieleń rekreacyjno- wypoczynkowa turystyczna sportowa	

Rys. 1 Strefy strukturalne



## **Cele operacyjne dla stref strukturalnych**

### **Strefa A – Centralna**

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu subregionalnym;
- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;
- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;
- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;
- rozwój usług turystycznych w oparciu m. in. o istniejące obiekty zabytkowe;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- zwiększenie udziału zieleni w przestrzeni śródmiejskiej,
- usprawnienie komunikacji w śródmieściu,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Strefa B – Nowomiejska Północna (I), Południowa (II) i Zachodnia (III)**

- rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- podniesienie jakości istniejących zasobów;
- zapewnienie terenów rozwojowych miasta;
- uzupełnienie systemów istniejącej zieleni i przekształcenie ich w spójne obszary służące wypoczynkowi mieszkańców;
- wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
- rozwój infrastruktury społecznej, służącej zaspokajaniu potrzeb zabudowy mieszkaniowej;
- rozwój sieci komunikacji drogowej oraz rowerowej;
- zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie miejsc parkingowych;
- w strefach Północnej i Południowej lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Strefa C – Ekonomiczna**

- zapewnienie atrakcyjności inwestycyjnej strefy poprzez utrzymanie preferencyjnych warunków inwestowania;
- kompleksowe rozwijanie centrum przemysłowego o znaczeniu ponadlokalnym;
- zabezpieczenie przed rozproszeniem na obszarze miasta nowych inwestycji o funkcji przemysłowej;
- rozwój infrastruktury i komunikacji w powiązaniu ze strategicznymi szlakami komunikacyjnymi w regionie,
- wspieranie rozwoju rynku nowych technologii,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Strefa D - Nadjeziorna jezior Elckiego (I) i Selmęt Mały (II)**

- 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 Ełckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;
- stworzenie sieci ścieżek pieszo-rowerowych, łączących najbardziej atrakcyjne turystycznie miejsca;
- rozwój funkcji pensjonatowo - hotelowej jako uzupełnienie turystyczno - rekreacyjnego charakteru strefy.

### **Strefa E – Nadrzeczna**

- zachowanie korytarza ekologicznego rzeki, stanowiącego element systemu przewietrzania miasta;
- ochrona krajobrazowa pradoliny rzeki Ełk na całej jej długości w obrębie miasta;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne terenów nadbrzeżnych z zachowaniem walorów krajobrazu;
- rozwój komunikacji pieszej i rowerowej.

### **20.3 Systemy funkcjonalne**

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 załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*.

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 sieci technicznego uzbrojenia miasta, z warunkami wzajemnego ich uzupełniania się i rozwoju.

System przyrodniczy miasta – to zespół terenów biologicznie czynnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów jezior Etckiego i Selmęt Mały wraz z terenami nadbrzeżnymi, terenów leśnych i zadrzewionych oraz rzeki Etk i terenów leżących w jej dolinie. W granicach systemu obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem elementów infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.

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

System przyrodniczy miasta, którego granice określone są na załączniku nr 9 do niniejszego opracowania, obejmuje kwartały: E1, E2, E3, E4, D1, D3, D4, D5, D8 i D9, oraz część kwartałów: D2, D6, D7, D10, B14, B15, B32 i B33.

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.

#### **20.4 Audyt krajobrazowy**

Na etapie sporządzania niniejszego Studium audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony.

### **21. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

#### **21.1 KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto następujące definicje:

**usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska i uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz działalność usługową, która nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);

**usługi osiedlowe** – są to nieuciążliwe usługi o zasięgu lokalnym, towarzyszące funkcji mieszkaniowej jako funkcji podstawowej obszaru, obejmujące np: przedszkola, żłobki, szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe, przychodnie rejonowe, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomię, lokalne ośrodki kultury, kwaciarnie, obiekty sakralne, usługi kosmetyczno-fryzjerskie, urzędy pocztowo – telekomunikacyjne czy administrację osiedla;

**usługi ogólnomiejskie** – są to nieuciążliwe funkcje usługowe o znaczeniu ponadlokalnym, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia,

handlu, gastronomii i hotelarstwa, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, opieki socjalnej, sportu, bankowości i finansów, rekreacji, turystyki, transportu (m.in. stacje paliw, małe warsztaty czy myjnie), obsługi komunikacyjnej, infrastruktury, itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe;

**usługi centrotwórcze** – są to prestiżowe i unikatowe funkcje usługowe ogólnomiejskie, wysoce wyspecjalizowane, współistniejące z mieszkalnictwem, o znaczeniu regionalnym lub krajowym, z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, sportu, handlu, itp., ze względu na swą rangę skupiające się w przewadze w ścisłym centrum miasta.

### **Strefa A - Śródmiejska**

**A1** - obszar ograniczony jest od północy i wschodu terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa obszarem zabudowy śródmiejskiej, a od zachodu terenem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami, obiektem szkoły wyższej oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szafera”.

W granicach kwartału występuje głównie zabudowa mieszkalna wielorodzinną, a także budynki mieszkalne jednorodzinne i użyteczności publicznej, obiekt sakralny, kompleks rekreacyjno-sportowy (pływalnia i stadion), usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia i oświaty oraz obiekty garażowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- usługi ogólnomiejskie,
- zieleń urządzona,
- obiekty użyteczności publicznej.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne adaptuje się z możliwością rozbudowy. W granicach kwartału występuje historyczna zabudowa kamienicowa, która wraz z jej otoczeniem wymaga rehabilitacji. Należy dążyć do uczynienia systemu komunikacji wewnętrznej oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów. Otwarte tereny zielone powinny zachować swój ogólnodostępny charakter i funkcję zieleńców osiedlowych. Zieleń należy urządzać w postaci skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową.

Zaleca się przekształcenie istniejącej zabudowy garażowej na parkingi ogólnodostępne.

Zachodnia część obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r. Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w *Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023* w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

**A2** - obszar ograniczony jest od wschodu obszarem przybrzeżnym Jeziora Ełckiego, od północy terenami zabudowy mieszkalno-usługowej o niskiej intensywności, od południa terenami nadzrzeznymi, a od zachodu granicą ulicy Wojska Polskiego, stanowiącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych

miasta. Teren w części jest objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Półwysep” i „Ełk – Nadjeziorna”.

Obszar stanowi reprezentacyjną część miasta, eksponowaną w panoramie miasta od strony jeziora. Aktualne zagospodarowanie to głównie zabudowa związana z obsługą ruchu turystycznego, w tym zabudowa mieszkalno - usługowa o szerokim zakresie, usługi oświatowe oraz zieleń urządzona w postaci skweru, pełniącego funkcję rekreacyjno-wypoczynkową.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- usługi turystyczne,
- usługi nieuciążliwe,
- zieleń urządzona,
- usługi oświaty i kultury,
- administracja publiczna.

Istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i nadbudowy obiektów, przy czym zabudowa nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Obecne zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej z usługami komercyjnymi od strony promenady stanowi efekt postępującego od początku lat 90. procesu „odwrócenia” miasta do jeziora. Proces ten należy kontynuować, zwracając szczególną uwagę na jakość powstającej zabudowy i dopasowanie jej skali do budynków istniejących. Aby poprawić wygląd panoramy od strony jeziora, należy uzupełniać luki w istniejącej zabudowie pierzejowej, nawiązując do stylu kamienicowego i z dbałością o detale. Należy także rozwijać funkcję turystyczno – rekreacyjną poprzez poprawę jakości usług turystycznych i zwiększenie ich różnorodności. Celowe jest także dążenie do zwiększania udziału zieleni urządzonej w zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych i usługowych. Bulwar nadjeziorny u wylotu ulicy Kazimierza Pułaskiego, ukazujący z ul. Wojska Polskiego panoramę jeziora, powinien pozostać niezabudowany.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w *Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023* w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

**A3** – kwartał ograniczony jest od północy terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa rzeką Ełk i terenami pokoszarowymi, od wschodu terenem kolejowym i od zachodu terenem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Śródmieście”, „Ełk – Konopnickiej”, „Ełk – Piłsudskiego”, „Ełk – Sklejki”, „Ełk – Sklejki II” i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II”.

Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinną i mieszkalno-usługowa, usługi o szerokim spektrum, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, budynki użyteczności publicznej, skwery, zabytkowy park miejski, obiekty sakralne, garażowe i sportowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;;
- usługi ogólnomiejskie;
- usługi centrotwórcze,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- zieleń urządzona.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Należy dążyć do wykreowania prestiżowej przestrzeni wysokiej jakości, będącej komfortowym miejscem do życia dla mieszkańców. Cel ten można osiągnąć poprzez zachowanie zieleni wysokiej, poprawę jakości zieleni urządzonej i tworzenie nowych miejsc pozwalających na wypoczynek oraz dążenie do wytworzenia nowoczesnej przestrzeni publicznej o spójnej architekturze. Należy zachować istniejące zieleńce i dążyć do zwiększenia ich ilości wokół budynków mieszkalnych. Istotne jest także tworzenie placów i skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, umożliwiających organizację wydarzeń plenerowych i integrujących mieszkańców.

Kompleksowej rewitalizacji wymaga przede wszystkim park, zlokalizowany przy ul. J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie dworca kolejowego. Park ten powinien pozostać terenem zielonym z zachowaną zielenią wysoką, ponieważ stanowi naturalny bufor, oddzielający tereny kolejowe od zabudowy mieszkalnej. Po rewitalizacji, ze względu na swoje położenie, park będzie stanowił miejsce relaksu i odpoczynku także dla podróżnych. Alternatywą dla skweru zieleni jest przeniesienie tam dworca autobusowego. Dopuszcza się także zlokalizowanie w obrębie parku infrastruktury komunikacyjnej.

Obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, powinny zostać poddane dalszym procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń. Remontu wymaga jeszcze duża ilość historycznych kamienic, należy też dążyć do poprawy komfortu życia mieszkańców śródmieścia poprzez odnowę podwórek – tworzenie zieleńców, placów zabaw, komunikacji wewnętrznej oraz parkingów.

Teren objęty jest strefą rewitalizacji, której zasady zostały przedstawione w *Programie Rewitalizacji Elku na lata 2016-2023*. Lokalizowanie nowej zabudowy i zmiana funkcji zabudowy istniejącej powinny następować wyłącznie w sytuacji, gdy nieruchomość objęta inwestycją jest w stanie zapewnić pełną obsługę infrastrukturalną nieruchomości – parkingi, dojazdy, tereny zielone i obiekty obsługi komunalnej. Nowa zabudowa powinna stanowić architekturę wysokiej jakości, wpisującą się w historyczny charakter śródmieścia.

W celu poprawy wyglądu ścisłego centrum należy dążyć do wyeliminowania wolno stojącej zabudowy garażowej.

Istnieje potrzeba rozbudowy lokalnej infrastruktury technicznej, takiej jak oświetlenie i parkingi, a także modernizacji wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. W obrębie kwartału należy uczytelnić układ przestrzeni komunikacyjnych, m.in. przez powiązanie istniejących ścieżek rowerowych, a także zaprojektowanie traktu rowerowego, łączącego dworzec i centrum handlowe ze ścieżką wokół Jeziora

Elckiego. Nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**A4** – obszar ograniczony jest od północy terenami ogrodów działkowych, od wschodu terenami kolejowymi, od południa obszarem zabudowy śródmiejskiej, a od zachodu terenem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej. Teren w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Gdańska”, „Elk – Gdańska II” i „Elk – Śródmieście”.

Obszar stanowi teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usług z zakresu głównie handlu, występują także budynki mieszkalne jednorodzinne, obiekt przemysłowy (ciepłownia) oraz kompleksy garażowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi ogólnomiejskie.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych w przypadku budynków wielorodzinnych i 3 kondygnacji nadziemnych w przypadku budynków usługowych. Adaptuje się istniejącą zabudowę garażową z możliwością jej rozbudowy wyłącznie w ramach istniejącego kompleksu przy ul. Gizewiusza. W granicach kwartału występuje historyczna zabudowa kamienicowa, która wraz z jej otoczeniem wymaga rehabilitacji. W ramach rehabilitacji tej zabudowy należy zwrócić uwagę na likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń. Należy dążyć do uczynienia systemu komunikacji wewnętrznej, podniesienia jakości zagospodarowania podwórek, zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów, a także zwiększenia ilości terenów zielonych. Istniejącą zabudowę jednorodziną adaptuje się, należy jednak dążyć do ujednoczenia funkcji kwartału w kierunku zabudowy wielorodzinnej lub usług.

W kwartale znajduje się jest w obszar, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z ust. 34 niniejszego opracowania. Istniejący tam zakład przemysłowy (ciepłownia) adaptuje się ze względu na to, że stanowi on dla części miasta źródło zaopatrzenia w energię ciepłą. Dopuszcza się możliwość rozbudowy zakładu ciepłowniczego w granicach wyznaczonej strefy ochronnej.

Południowa część obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

**A5** – teren ograniczony od północy i zachodu zabudowa mieszkalną i usługową ścisłego centrum, od wschodu terenami kolejowymi, a od południa terenami zamkniętymi na podstawie decyzji Ministerstwa Obrony Narodowej. Teren objęty w części północnej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Brama Mazur” i „Elk – Brama Mazur II”.

Obecne zagospodarowanie to zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi administracji, kultury i oświaty, obiekty gastronomiczne i hotelowe, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obszar obejmuje w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum

miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje obiektów użyteczności publicznej - m.in. filia Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, siedziba Urzędu Gminy, domy pomocy socjalnej, Etckie Centrum Rewitalizacji Społecznej i szpital wojskowy.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi centrotwórcze,
- usługi ogólnomiejskie,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- przestrzenie publiczne,
- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- sport i rekreacja.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Należy kontynuować rozpoczęty proces rewitalizacji terenu powojkowego, przy czym trzeba zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiedniej ilości zieleni urządzonej i miejsc rekreacji, a także na zachowanie tradycyjnej technologii budowlanej, zastosowanej na obszarach pokoszarowych. Zgodnie z *Koncepcją zagospodarowania przestrzennego Etckiego Obszaru Funkcjonalnego* obszar powojkowy w śródmieściu Etku powinien mieć wielofunkcyjny charakter. Ze względu na centralne położenie na szlaku prowadzącym z dworca kolejowego w stronę etckiej promenady, powinien pełnić funkcję ważnej przestrzeni publicznej w mieście, skupiając mieszkalnictwo oraz bogatą i różnorodną ofertę usługową.

W celu eliminacji bariery oddzielającej zabudowę Armii Krajowej od kompleksu handlowo-usługowego z placem miejskim należy dążyć do usunięcia zabudowy garażowej, co pozwoli na otwarcie tego terenu i umożliwi realizację atrakcyjnej przestrzeni na zapleczu pierzei.

Przewiduje się rozwój obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – naprzeciw galerii handlowej „Brama Mazur” przy ul. J. Dąbrowskiego dopuszcza się nowy obiekt tego rodzaju, z możliwością jego powiązania funkcjonalnego i przestrzennego ze zrealizowaną już galerią.

Ze względu na zwartą zabudowę, na obszarze „Śródmieście” występuje mało terenów zielonych oraz innych przestrzeni, które mogłyby zostać wykorzystane na cele publiczne. Bardzo ważne jest zatem racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, służące wykreowaniu otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych terenów służących mieszkańcom i turystom.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w *Programie rewitalizacji Etku na lata 2016-2023* w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Etku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

**A6** - kwartał zlokalizowany jest w centralnej części miasta, od północy ograniczony strefą przyrzeczną, od wschodu ulicą Kilińskiego, od zachodu strefą przyjeziorną Jeziora Etckiego, od południa zabudową mieszkalną jednorodzinną oraz strefą ochronną Jeziora Etckiego. Obszar w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Etłk – Cypel”, „Etłk – Parkowa” i „Etłk – Parkowa II”.

W skład terenu wchodzi: plaża miejska z towarzyszącymi jej obiektami rekreacyjnymi i zabudową administracyjno – gospodarczą, tereny Centrum Edukacji Ekologicznej wraz z zabudową kubaturową, dom pomocy społecznej dla dzieci, obiekt handlowo – usługowy oraz tereny rekreacyjne (skate park, parki tematyczne, skwery wypoczynkowe, zieleńce, camping).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi turystyczne, w tym hotelarstwo i gastronomia,
- usługi ochrony zdrowia,
- sport i rekreacja,
- usługi nieuciążliwe wzdłuż ul. Kilińskiego;
- zieleń.

Atrakcyjna lokalizacja kwartału wskazuje na potrzebę jego rozwoju głównie w kierunku rekreacyjno – wypoczynkowym ze stworzeniem nowoczesnej bazy hotelowej i zabudowy usługowej o funkcjach związanych z obsługą ruchu turystycznego. Maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje nadziemne. Istotą tego obszaru jest także pielęgnacja i modernizacja terenów nadbrzeżnych z uwzględnieniem ścieżek rowerowych, a także ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych, dzięki którym wyeksponowane zostaną elementy identyfikacji przestrzennej jeziora. Należy także dążyć do utrzymania i dalszego rozwoju istniejących terenów zieleni oraz zwrócić uwagę na projektowanie budynków o atrakcyjnej formie oraz bryle i stonowanej kolorystyce, przy użyciu tradycyjnych materiałów.

W obrębie całego terenu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Istniejącą w obszarze zabudowę adaptuje się z możliwością jej dalszej rozbudowy. W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40%.

**A7** - kwartał zlokalizowany jest w centralnej części miasta, od północy i wschodu ograniczony terenami nadrzecznymi rzeki Elk, od zachodu ulicami Kilińskiego i Targową, od południa obszarem cmentarza miejskiego. Obszar objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Elk – Błonie Papieskie” i „Elk – Błonie Papieskie II”.

W granicach kwartału znajduje się Plac Jana Pawła II, Park Saperą, targowisko miejskie oraz obiekty w postaci dawnych, zatartych powierzchniowo, cmentarzy: epidemicznego oraz żydowskiego.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- rekreacyjno – wypoczynkowa z zielenią;
- usługi handlu i gastronomii,
- usługi sportu;
- usługi kultury;
- parkingi.

Dla funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej przewiduje się możliwość organizacji imprez masowych zarówno rozrywkowych, jak i sportowych. Dopuszcza się wznoszenie obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu, placów zabaw oraz innych urządzeń dla dzieci, ścieżek pieszych i rowerowych zlokalizowanych głównie wzdłuż rzeki. Należy także uatrakcyjnić teren

dodatkowymi nasadzeniami drzew i krzewów, przystosowanych do istniejących warunków glebowych i klimatycznych.

Dla zabudowy kubaturowej, związanej z usługami handlu, kultury i sportu, dopuszcza się wysokość maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych. Istniejącą w obszarze zabudowę adaptuje się z zakazem dalszej rozbudowy, jednak z możliwością odbudowy z zachowaniem wyznaczonych parametrów. W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w wysokości co najmniej 55%.

**A8** - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta, ograniczony od zachodu strefą przyjeziorną, od wschodu ulicą Kilińskiego, od południa ulicą Koszykową, a od północy terenami należącymi do Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek. Obszar w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Cmentarna” i „Ełk – Piękna II”.

W skład terenu wchodzi: zabudowa mieszkalna jednorodzinna obejmująca północną, zachodnią i środkową część kwartału, zabudowa oświatowa (szkoła podstawowa) zlokalizowana w południowej części obszaru oraz zabudowa usługowo – handlowa, mieszcząca się na wschodnim i południowo – wschodnim terenie. Stosunkowo dużą część kwartału zajmuje kompleks garażowy oraz parking miejski, zlokalizowane w centralnej części terenu. Na północnym krańcu terenu znajduje się zabytek w postaci dawnego cmentarza rzymskokatolickiego, założonego na planie trójkąta z bramą od strony wschodniej, o powierzchni około 0,15 ha.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- usługi, w tym usługi handlu,
- usługi oświaty,
- zieleń,
- sport i rekreacja.

Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy oraz rozbudowę istniejących obiektów, przy czym wysokość nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych. Istniejącą w obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną adaptuje się. Zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, charakterystycznych elementów architektonicznych i tradycyjnych materiałów. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej nieruchomości posiadały jednakową, jasną i stonowaną kolorystykę elewacji. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku oświaty ze szczególnym wskazaniem na rozwój bazy rekreacyjno – sportowej.

Istotnym zadaniem dla tej strefy jest ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie terenów zieleni zlokalizowanych u zbiegu ul. Pięknej i ul. Kilińskiego, z zakazem ich zabudowy obiektami kubaturowymi. Należy również pielęgnować i regularnie uzupełniać nasadzenia złożone z rodzimych gatunków drzew i krzewów.

Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

W obrębie całego kwartału zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. Istniejącą stację paliw adaptuje się bez możliwości rozbudowy.



W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%.

**A9** - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta i ograniczony od zachodu ulicą Kilińskiego, od południa ulicą Matejki, od północy ulicą Targową, a od wschodu terenami cmentarza komunalnego. Obszar w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Cmentarna”; „Ełk – Targowa” i „Ełk – zmiana Matejki”.

W skład terenu wchodzi: zabudowa mieszkalna jednorodzinna z towarzyszącymi usługami, zlokalizowana w północnej i wschodniej części kwartału; zabudowa mieszkalna wielorodzinna, w tym zabudowa wysoka w środkowej i zachodniej części obszaru, pozostała w tej części zabudowa to przede wszystkim usługi i handel, zabudowa sakralna, kompleks budynków Centrum Kształcenia Praktycznego i Ustawicznego oraz zabudowa garażowa.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi ogólnomiejskie;
- zieleni.

Przy projektowaniu nowej zabudowy lub rozbudowie istniejącej należy nawiązywać do zagospodarowania już istniejącego w zakresie układu, gabarytów oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy. Kompleks zabudowy garażowej adaptuje się bez możliwości dalszej rozbudowy poza jego granicami. Maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać pięciu kondygnacji nadziemnych, natomiast zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzech kondygnacji nadziemnych. Planowana wysokość zabudowy usługowej to maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania walorów architektonicznych obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych, w szczególności usytuowanych przy ul. Kilińskiego.

W obrębie całego kwartału zabroniona jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne. Istniejącą stację paliw adaptuje się bez możliwości rozbudowy.

Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego wyglądu w okresie całorocznym.

Ze względu na bliskie sąsiedztwo kwartału od centrum miasta zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem śródmiejskiego charakteru obszaru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych.

**A10** - kwartał zlokalizowany jest w centralnej części miasta, od północy ograniczony obszarami targowiska miejskiego oraz terenami zielonymi, od wschodu trakcją kolejową PKP, od zachodu zabudową mieszkalną jednorodziną wzdłuż ulicy Kochanowskiego, a od południa ulicą Matejki.

Wschodnia część obszaru objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Norwida”.

Grunty tego kwartału w większości obejmują teren cmentarza komunalnego.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- cmentarz,
- zieleni.

Teren cmentarza należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszczając tam usługi związane z funkcją terenu (np. sprzedaż kwiatów czy zniczy). Istniejącą w obszarze zabudowę (np. kaplice cmentarne lub budynek administracji), adaptuje się z możliwością dalszej rozbudowy do wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu, położonej w sąsiedztwie linii kolejowej, na potrzeby infrastruktury komunikacyjnej, związane z budową tzw. małej obwodnicy miasta, łączącej ulice J. Dąbrowskiego i C. K. Norwida.

Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

W celu zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w wysokości co najmniej 60%.

Wschodnia część strefy graniczy także z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych.

### **Strefa B – Nowomiejska Północna (I)**

**B1** - zlokalizowany w północnej części miasta, od północy, wschodu i zachodu otoczony granicą administracyjną miasta, natomiast południową granicę wyznacza obwodnica miejska. Obszar w całości objęty ustaleniami planu zwanego „Ełk – Obwodnica Północna”.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleni,
- turystyczno-rekreacyjna.

Należy dążyć do maksymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych terenu poprzez zagospodarowanie pod zieleni w formie parków czy zieleńców, z zachowaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień. Funkcję turystyczno-rekreacyjną należy realizować m. in. jako aneksy wypoczynkowe, place zabaw, szlaki piesze i ścieżki pieszo-rowerowe z naturalną nawierzchnią. Najbardziej istotne są działania polegające na eksponowaniu atutów terenu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych lub tras edukacyjnych.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenu, położonej w pobliżu obwodnicy miasta, na potrzeby infrastruktury komunikacyjnej, związane z budową łącznika z projektowaną trasą Via Baltica, oraz budowy centrum logistycznego.

W północnej części terenu występuje strefa ochrony archeologicznej. Ponadto teren w całości mieści się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Powyższe uwarunkowania powodują konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących dla wskazanych stref.

**B2** - jego północną granicę stanowi granica administracyjna miasta Elku, w pobliżu której przebiega obwodnica miejska, od południa teren sąsiaduje z os. Konieczki, obszarem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz terenami ogródków działkowych. Na jego obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk - Obwodnica Północna”.

Teren w niewielkim stopniu zabudowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi ogólnomiejskie,
- zieleń,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- po zastosowaniu rozwiązań uwzględniających wyeliminowanie nadmiernego hałasu generowanego przez obwodnicę, oraz dostosowanie go do poziomu zgodnego z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*, dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

Wysokość planowanych budynków usługowo-handlowych może wynosić maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych. Należy dążyć do uzupełnienia istniejącej zieleni urządzonej, zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy.

W zachodniej części kwartału przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

Obszar przyległy do obwodnicy (droga klasy GP) jest potencjalnie narażony na ponadnormatywny hałas i drgania przez nią generowane. Część terenów wzdłuż obwodnicy, po jej stronie południowej, stanowi zieleń urządzona (izolacyjna), oraz tereny zieleni naturalnej (naturalne i półnaturalne siedliska, zbiorniki wodne oraz tereny rolniczego użytkowania), do zachowania.

**B3** - składa się z dwóch obszarów połączonych ze sobą publiczną drogą gminną. Pierwszy z nich graniczy z obszarem kolejowym, ogródkami działkowymi oraz obszarami niezabudowanymi w sąsiedztwie obwodnicy; drugi sąsiaduje z ogródkami działkowymi, terenem os. Konieczki oraz obszarami przyległymi do obwodnicy. Obszar objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Elk - Obwodnica Północna” i „Elk - Obwodnica Północna IV”.

W granicach kwartału występują nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zagrodowymi.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- mieszkaniowa wielorodzinną,
- zieleń, w tym ogrody działkowe,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Występująca w granicach terenu zabudowa zagrodowa do adaptacji z możliwością rozbudowy w granicach siedliska. Wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych to maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, natomiast dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dopuszcza się wysokość do dziesięciu kondygnacji nadziemnych.

Dopuszcza się rozwój usług w zachodniej części terenu, w sąsiedztwie ulic Konieczki i Kajki. Wysokość budynków usługowych to maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne.

W zachodniej części terenu, na pograniczu obszarów mieszkaniowych i ogrodów działkowych, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym, inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii. Obszar wyłączony z lokalizacji zabudowy proponuje się zagospodarować jako tereny zieleni.

Ponadto bliskie sąsiedztwo obszarów kolejowych w południowo-zachodniej części terenu powoduje konieczność zachowania ograniczeń i nakazów wynikających z przepisów odrębnych.

**B4** - granice kwartału w południowo zachodniej części wyznaczają tereny kolejowe, od południowego-wschodu obszar zabudowy mieszkalnej z usługami osiedlowymi, a od północnego-wschodu i północnego-zachodu tereny rolne: grunty orne, sady i pastwiska. Teren w całości objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki”.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleni, w formie rodzinnych ogrodów działkowych.

Należy utrzymać istniejącą funkcję oraz zachować istniejące ciągi komunikacyjne.

W granicach kwartału przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym, inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

**B5** - kwartał usytuowany w części północnej miasta w bliskim położeniu obwodnicy, od zachodu graniczący z ogrodami działkowymi, od południa z terenami kolejowymi, a od wschodu obszarem handlowo-usługowym. Obszar w całości objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Konieczki”, zmiana „Ełk – Konieczki”, „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”, „Ełk - Obwodnica Północna”, „Ełk - Obwodnica Północna II”, „Ełk - Obwodnica Północna III” i „Ełk - Obwodnica Północna IV” oraz „Ełk – Gdańska”.

Osiedle Konieczki stanowi obszar o w pełni rozwiniętej infrastrukturze społecznej (szkoła, przedszkola, przychodnia, kościół itp.) oraz infrastrukturze technicznej. Dominuje budownictwo mieszkalne wielorodzinne, natomiast dopełnienie stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz usługi.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna,
- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi osiedlowe,
- zieleni.

Tereny wolne, zlokalizowane w północnej i wschodniej części (w sąsiedztwie ulic gen. T. Bora-Komorowskiego, Rotmistrza Witolda Pileckiego i gen. A. Fieldorfa ps. Nil), należy przeznaczyć pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Wysokość dla nowo planowanych budynków wielorodzinnych to maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Na obszarach zabudowy

jednorodzinnej dopuszcza się możliwość rozbudowy, z zachowaniem głównej funkcji. Wysokość dla nowej zabudowy jednorodzinnej to maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Niezabudowane tereny w południowo-zachodniej części kwartału (w sąsiedztwie ul. gen. W. Sikorskiego) przeznacza się pod zabudowę usługową (usługi osiedlowe) lub mieszkalną wielorodzinną. Maksymalna wysokość zabudowy usługowej to trzy kondygnacje nadziemne. Teren u zbiegu ul. Kolonia i ul. gen. T. Bora-Komorowskiego należy zagospodarować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, w postaci parku z urządzeniami sportowymi i aneksami wypoczynkowymi.

**B6** - od północy granicę terenu wyznacza ul. Kolonia i obwodnica miasta, od wschodu tereny zieleni naturalnej, od południa obszar kolejowy, a od zachodu obszar os. Konieczki. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach terenu to „Ełk - Obwodnica Północna” i „Ełk - Obwodnica Północna III”.

Obszar znajduje się w strefie ponadnormatywnego hałasu i drgań powodowanych przez obwodnicę, przez co należy dostosować zagospodarowanie do przepisów odrębnych.

Na terenie występuje zabudowa usługowa oraz nieliczne zabudowania zagrodowe i mieszkalne jednorodzinne. Obszar należący do Powiatowego Zarządu Dróg to tereny przemysłowo-składowe. Pozostałe tereny stanowią zielen naturalną.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi,
- produkcyjna,
- magazynowo-składowa,
- zielen.

Zabudowa mieszkalna i zagrodowa do adaptacji, z zakazem dalszej rozbudowy. Tereny wolne od zabudowy należy przeznaczać pod usługi lub produkcję. Wysokość nowo planowanych budynków to maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne.

W bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy oraz w sąsiedztwie rzeki zaleca się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej oraz jej uzupełnienie (zielen izolacyjna), mające na celu ochronę przed hałasem oraz ochronę terenów nadrzecznych.

Dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe, takie jak: parki, zieleńce, ścieżka pieszo-rowerowa.

**B7** - od północy i zachodu graniczy z obszarem kolejowym, granicę południową stanowi ul. Suwalska, natomiast od wschodu sąsiaduje z terenem osiedla mieszkalnego Zatorze. Teren objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łukasiewicza II”.

Cały obszar jest w znacznym stopniu zabudowany obiektami kubaturowymi, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną i społeczną (szkoła, przychodnia, sklepy, hurtownie).

Część terenu wzdłuż ul. Słonecznej zabudowana jest głównie budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i usługowymi (usługi ogólnomiejskie), natomiast część centralna i wschodnia terenu (położona wzdłuż ul. Łukasiewicza) stanowi głównie zabudowę usługową, w tym usługi oświaty. Ponadto w obszarze występują pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne oraz kompleks garażowy.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

- usługi publiczne i ogólnomiejskie,
- magazynowo-składowa,
- garażowa.

W celu zachowania ładu przestrzennego oraz utrzymania wiodących funkcji terenu, rozwój wolnych terenów należy prowadzić w kierunku mieszkalnictwa jednorodzinnego lub usług nieuciążliwych po stronie zachodniej i w części północnej kwartału, oraz usług publicznych i ogólnomiejskich po obu stronach ul. Łukasiewicza. Ponadto w całym obszarze dopuszcza się możliwość zabudowy garażowej. Istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna do adaptacji, z zakazem dalszej rozbudowy.

Dla nowo realizowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz usługowej dopuszcza się wysokość maksymalną do trzech kondygnacji nadziemnych, natomiast dla budynków garażowych maksymalnie jedną kondygnację nadziemną.

Zagospodarowanie nieruchomości wzdłuż ul. Słonecznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na sąsiedztwo terenów kolejowych. Ponadto zasadne jest stworzenie odpowiedniej izolacji w postaci zieleni urządzonej (drzewa, krzewy), między obszarem kolejowym a terenami mieszkalno-usługowymi.

**B8** - obszar osiedla Zatorze, zlokalizowany w południowej części strefy. Jego granice wyznaczają tereny kolejowe, tereny zielone wraz z rzeką Elk oraz zakłady Prefabet i Sungsan-ZEM Polska. Teren w części objęty ustaleniami planów miejscowych „Elk – Łukasiewicza”, „Elk - Łukasiewicza II” oraz „Elk – Sikorskiego”.

Istniejące zagospodarowanie to przede wszystkim zabudowa mieszkalna jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa usługowo-handlowa (usługi osiedlowe) oraz nieliczne budynki mieszkalne wielorodzinne. Teren w dużym stopniu zabudowany obiektami kubaturowymi, posiadający dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i społeczną (kościół, przedszkole, obiekty użyteczności publicznej, liczne sklepy, hurtownie, stacja paliw).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi osiedlowe.

Nową zabudowę mieszkalną wielorodzinną można lokalizować wyłącznie na obszarze niezagospodarowanym, znajdującym się w północnym narożniku terenu (między ul. Sikorskiego i ul. Tęczową) oraz w zachodniej części terenu, pomiędzy ul. Ogrodową a terenem kolejowym.

Wysokość dla nowej zabudowy mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej oraz budynków usługowych to maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna przeznaczona jest do adaptacji.

W granicach kwartału zlokalizowana jest gazownia, stanowiąca zakład o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ze względu na magazynowanie i regazyfikację substancji niebezpiecznej skroplonego gazu ziemnego. W związku z tym funkcjonowanie zakładu powinno uwzględniać zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią nierozprzestrzenienie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy

przeznaczonej na pobyt ludzi. Fragment kwartału położony jest na terenach zagrożenia powodziowego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

**B9** - położony pomiędzy obszarem kolejowym a osiedlem mieszkalnym Zatorze, w sąsiedztwie nadrzecznych terenów zieleni naturalnej. Od zachodu granicę terenu wyznacza ul. Tęczowa, a od południa zabudowa zrealizowana przy ul. Kraszewskiego. Teren częściowo objęty ustaleniami planów „Ełk – Łukasiewicza”, „Ełk - Łukasiewicza II” i „Ełk – Sikorskiego”, niemal w całości stanowiący bazę produkcyjną spółki Prefabet i bazę składową spółki Transbud.

Istniejące zagospodarowanie stanowią obiekty kubaturowe związane z prowadzoną przez spółkę działalnością produkcyjno - handlową, jak również magazynowo - składową. W zachodniej części terenu znajduje się parterowy kompleks mieszkalny jednorodzinny, zrealizowany w zabudowie zwartej. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługi ogólnomiejskie,
- magazynowo-składowa.

Obiekty budowlane na poszczególnych posesjach należy rozbudowywać z zachowaniem wyznaczonych dla terenu funkcji. Zabudowa mieszkalna jednorodzinna występująca w granicach terenu do adaptacji, bez możliwości rozbudowy. Z uwagi na sąsiedztwo obszaru kolejowego należy zachować ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**B10** – od północy ograniczony jest terenami kolejowymi, od wschodu zielenią naturalną, a od zachodu granicę wyznaczają tereny zakładów Prefabet i Transbud. Kwartał w całości objęty jest planem „Ełk – Łukasiewicza”.

Istniejące zagospodarowanie to zabudowa mieszkalna wielorodzinna o charakterze socjalnym oraz zieleni naturalna.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna (budynki socjalne i komunalne),
- zieleni naturalna.

Ze względu na bliskość obszarów kolejowych oraz terenów przemysłowych, nową zabudowę kubaturową, będącą kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkalnej, należy lokalizować z zachowaniem zieleni izolacyjnej oraz z nasadzeniami nowych drzew i krzewów.

Dla nowo projektowanych budynków ustala się wysokość maksymalną do czterech kondygnacji nadziemnych.

W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych przyjmuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% .

**B11** – od zachodu graniczy z zabudową mieszkalną jednorodziną, od północy z terenami niezabudowanymi oraz od wschodu i południa w sąsiedztwie rzeki Ełk i terenów zieleni naturalnej. Obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Część terenu od północy stanowi zakład produkcji oświetlenia samochodowego (Sungsan-ZEM Polska). Pozostałe obiekty związane są głównie z działalnością usługowo-handlową. Po stronie południowej ul. Suwalskiej, dzielącej teren na dwie części, znajduje się Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza

Państwowej Straży Pożarnej, siedziba Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Zarząd Główny Ligi Obrony Kraju oraz hurtownia. Teren południowy, w najbliższym sąsiedztwie rzeki, to teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługi publiczne i ogólnomiejskie.

Wysokość maksymalna zabudowy to trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkalna do adaptacji, z możliwością rozwoju funkcji mieszkalnej wyłącznie w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

**B12** - to teren peryferyjny miasta, ograniczony rzeką Elk od zachodu, ul. Suwalską od południa, granicą administracyjną miasta od wschodu oraz lasem od północy. Obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na jego terenie występują pojedyncze obiekty usługowe, pozostały obszar stanowi zieleń naturalna (nieurządzona). W granicach kwartału przebiega fragment obwodnicy miasta, która może stanowić źródło ponadnormatywnego hałasu i drgań na obszarach bezpośrednio sąsiadujących.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi ogólnomiejskie.

W granicach terenu należy dążyć do rozwoju usług o szerokim spektrum. Pozwoli to w pewnym stopniu zminimalizować ponadnormatywny hałas oraz drgania generowane z obwodnicy. Wysokość nowo planowanych oraz rozbudowywanych budynków to maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne.

W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, dla którego obowiązują nakazy i zakazy, wynikające z przepisów odrębnych.

**B13** – Granice obszaru wytyczają: od północy pas drogowy ul. Suwalskiej, od wschodu pas drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, od południa tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej Miasta Elku, od zachodu tereny przyrodnicze (nadrzeczne). Obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z występującymi usługami oraz zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe). Istniejąca zabudowa głównie skoncentrowana jest wzdłuż ul. Suwalskiej, ul. Przemysłowej oraz ul. Rzemieślniczej. W głębi obszaru wzdłuż ul. Lazurowej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi ogólnomiejskie,
- rekreacyjno – wypoczynkowa.

Ze względu na uciążliwości powodowane między innymi przez nadmierny hałas samochodowy z drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, zaleca się, aby nowe zagospodarowanie wzdłuż tej drogi



kształtować w kierunku funkcji handlowych oraz usługowych (usługi nieuciążliwe), z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jedynie jako uzupełniającej.

Istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zlokalizowaną od strony ul. Przemysłowej, adaptuje się z możliwością rozbudowy. Zaleca się jednak dążyć do ujednolicenia funkcji poprzez przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej od strony tej drogi na funkcje handlowe i usługowe.

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.

W centralnej części obszaru istnieje możliwość zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która pozwoli na przekształcenie i uporządkowanie tego terenu.

Z uwagi na charakter i zagospodarowanie sąsiednich terenów, należy ograniczyć intensywność zabudowy poprzez stosowanie następujących wskaźników:

- nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości czterech kondygnacji nadziemnych,
- w celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% oraz dla pozostałej zabudowy nie mniej niż 30%.

**B14** - obszar ograniczony jest od wschodu brzegiem Jeziora Etckiego, od północy granicami administracyjnymi miasta, od południa terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od zachodu granicą ulicy 11 Listopada. Teren objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Etłk – Kajki III” i „Etłk – Gospodarstwo Jeziorowe”.

Obecnie w obrębie kwartału zlokalizowana jest przede wszystkim zabudowa usługowa (stacja paliw, obiekty gospodarstw rybackich), a także budownictwo mieszkalne jednorodzinne.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- usługowa w zakresie turystyki,
- usługi związane z produkcją rybacką,
- zieleń urządzone.

W bezpośrednim sąsiedztwie ulicy 11 Listopada oprócz wyżej wymienionych funkcji dopuszcza się ponadto:

- usługi ogólnomiejskie,

W związku z istniejącym zagospodarowaniem oraz położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Etckiego działaniem priorytetowym jest rozwój przede wszystkim terenów gospodarstw rybackich z usługami towarzyszącymi funkcji turystycznej. Istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i rozbudowy obiektów, przy czym zabudowa ta nie może przekraczać wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, oraz możliwość adaptacji istniejącej zabudowy w kierunku turystycznym.

Wzdłuż drogi krajowej - ulicy 11 Listopada – ze względu na dogodne skomunikowanie zaleca się lokalizację usług ogólnomiejskich. Obszar ten jest narażony na ponadnormatywny hałas, w związku z czym zabudowa mieszkaniowa i inne funkcje, objęte ochroną przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów, wynikających z

przepisów odrębnych. Obiekty usługowe należy izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią wysoką.

Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy dążyć do utrzymania istniejących terenów zieleni i poprawy ich zagospodarowania, a także zwrócić szczególną uwagę na projektowanie budynków o atrakcyjnej bryle, wykonanych z użyciem tradycyjnych materiałów i technologii. W granicach kwartału, przy ul. 11 Listopada, znajduje się cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich z czasów I wojny światowej. Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**B15** – obszar ograniczony jest od wschodu brzegiem Jeziora Ełckiego, od północy terenem gospodarstwa rybackiego, od południa terenami zabudowy oświatowej, a od zachodu granicą ulicy Wojska Polskiego, stanowiącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta. Teren niemal w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki III”.

Obecnie obszar jest zagospodarowany głównie pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne, usługi ogólnomiejskie i usługi turystyczne.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- usługi turystyczne,
- sport i rekreacja,
- zieleń urządzona.

W bezpośrednim sąsiedztwie ulic Wojska Polskiego i 11 Listopada oprócz wyżej wymienionych funkcji dopuszcza się ponadto:

- usługi ogólnomiejskie.

W związku z położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Ełckiego działaniem priorytetowym jest rozwój przede wszystkim funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, w tym stworzenie bazy noclegowej, oraz rozwój usług towarzyszących funkcji turystycznej. Istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i rozbudowy obiektów, przy czym zabudowa usługowa nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych od strony ulic 11 Listopada i Wojska Polskiego oraz czterech kondygnacji od strony ulicy Jagiełły, a zabudowa mieszkaniowa oraz sportowo-rekreacyjna trzech kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w kierunku turystycznym.

Na cyplu w południowej części kwartału, ze względu na jego dogodne położenie i istniejące zainwestowanie w postaci obiektów Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego (sporty wodne) oraz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji (park linowy), należy utrzymać funkcję rekreacyjno-sportową i dążyć do jej dalszego rozwoju.

Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy zabiegać przede wszystkim o utrzymanie istniejących terenów zieleni i poprawy ich zagospodarowania, a także zwrócić szczególną uwagę na projektowanie budynków o atrakcyjnej bryle, wykonanych z użyciem tradycyjnych materiałów i technologii.

Południowa część obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**B16** – obszar ograniczony jest od północy terenami ogrodów działkowych, od południa terenem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, od wschodu osiedlem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zwanym „Północ”, a od zachodu obszarem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami. Teren objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Elk – Kajki II”, „Elk – Kajki III”, „Elk – Kajki IV”, „Elk – Kajki, Tuwima, Miłosza” i „Elk – Miłosza”.

Obszar stanowi teren osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego o dużej intensywności zabudowy, z usługami w postaci obiektów handlowych, usługowych, sakralnych, oświatowych i sportowych.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi ogólnomiejskie i osiedlowe,
- zieleń urządzone.

Istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i przebudowy obiektów, przy czym zabudowa nie może przekraczać wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. Należy dbać o kreowanie przestrzeni mieszkalnej o wysokich standardach, tzn. o dużym udziale terenów zielonych i obszarów służących rekreacji i wypoczynkowi, z jednoczesnym zabezpieczeniem potrzeb mieszkańców w zakresie usług społecznych. Zieleń należy urządzać w postaci skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową. Ponadto istotne jest zapewnienie sprawnego funkcjonowania osiedla w zakresie komunikacji poprzez budowę ogólnodostępnych parkingów. Istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodziną adaptuje się z możliwością rozbudowy.

W granicach kwartału, przy ul. M. Kajki, znajduje się cmentarz wojenny żołnierzy niemieckich z czasów I wojny światowej. Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

**B17** – obszar ograniczony jest od północnego zachodu granicami administracyjnymi miasta, od północnego wschodu terenami kolejowymi, a od południa terenem osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych „Północ II” oraz „Tuwima”.

Funkcją podstawową obszaru są istniejące ogrody działkowe. Należy utrzymać istniejące zagospodarowanie oraz zachować istniejące ciągi komunikacyjne.

**B18** - obszar ograniczony jest od północnego wschodu terenami ogrodów działkowych, od zachodu osiedlem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zwanym „Tuwima”, a od południa obszarem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami. Teren w części objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Elk – Warszawska”.

Obszar stanowi teren głównie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, z usługami w postaci obiektów handlowych, usługowych, oświatowych, sakralnych i sportowych, występują także budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej oraz kompleksy garażowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi ogólnomiejskie i osiedlowe,
- rekreacyjno-wypoczynkowa,
- zieleń urządzona.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. W kwartale ze względu na dominację zabudowy wielorodzinnej, nie powinna być rozwijana funkcja mieszkalna jednorodzinna, istniejącą adaptuje się z możliwością rozbudowy w granicach posesji. Jednocześnie zaleca się przekształcenie istniejących kompleksów zabudowy garażowej na parkingi ogólnodostępne. Bardzo istotne jest także zachowanie istniejących terenów zielonych i obszarów służących rekreacji i wypoczynkowi. Obszar rekreacyjno-wypoczynkowy, stanowiący jezioro w centrum osiedla Północ II oraz tereny wokół niego, powinien zostać zrewitalizowany w celu wyeksponowania walorów przyrodniczych i stworzenia komfortowych warunków do korzystania z tego miejsca. Należy dążyć do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów.

**B19** - obszar ograniczony jest od północy osiedlem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zwanym „Tuwima”, od południowego zachodu zabudową mieszkalną jednorodziną, od wschodu kompleksem oświatowym, a od południa obszarem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami oraz zabudowy jednorodzinnej. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki III”.

Obszar stanowi teren głównie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej i wolno stojącej, z zabudową towarzyszącą w postaci obiektów garażowych i gospodarczych.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi ogólnomiejskie,
- zieleń urządzona.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Należy dbać o właściwą ekspozycję zabytkowej wieży ciśnień, stanowiącej charakterystyczny punkt tej części miasta. Wskazana jest także rewitalizacja wieży. Istotne jest zachowanie terenów zieleni towarzyszącej oraz istniejącego układu komunikacyjnego.

### **Strefa Nowomiejska Zachodnia (III)**

**B20** – kwartał ograniczony od północy granicami administracyjnymi miasta z gminą wiejską Ełk, od zachodu i południa niezagospodarowanymi terenami byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego – Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej Ełk, natomiast od strony wschodniej obszarem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W granicach obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Osiedle Grunwaldzkie”

Większość terenu pozostaje niezagospodarowana, w północnej części kwartału znajduje się kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

- usługi osiedlowe,
- zieleń urządzona,
- obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości czterech kondygnacji nadziemnych. Zabudowa o niskiej intensywności oznacza, że wskaźnik zabudowy na tym terenie powinien kształtować się na poziomie nie wyższym niż 30%, natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić nie mniej niż 40%.

Nie przewiduje się funkcji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o dużej intensywności (wyższym niż 30% wskaźniku zabudowy i większej liczbie kondygnacji nadziemnych) ze względu na niską przepustowość połączenia obszaru z miastem – ul. Zamkową.

Kwartał zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**B21** - kwartał ograniczony od zachodu i południa granicami administracyjnymi miasta z gminą wiejską Ełk, od wschodu ulicą Zamkową, natomiast od północy graniczy z niezagospodarowanymi terenami byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego – Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej Ełk. W granicach obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Osiedle Grunwaldzkie” oraz „Ełk - Osiedle Grunwaldzkie 2”.

Obecnie obszar zabudowany jest głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z niewielką ilością usług towarzyszących, obiektem sakralnym, znajduje się tu także skwer rekreacyjno-wypoczynkowy, zrealizowany w centrum zabudowy jednorodzinnej. Część zachodnia kwartału stanowi obszar byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego – Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej Ełk i pozostaje niezabudowana.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe, wyłącznie w obrębie nieruchomości mieszkalnych,
- usługi sakralne,
- zieleń urządzona.

Należy dążyć do zachowania zwartego, jednorodnego charakteru zabudowy. Dopuszcza się modernizację i uzupełnienie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy. Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

Istotne jest kształtowanie nowych terenów zielonych oraz przestrzeni publicznych w postaci skwerów wypoczynkowych.

Obiekty usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z możliwością realizacji wyłącznie w obrębie nieruchomości mieszkalnych. W obrębie kwartału należy stworzyć warunki do parkowania pojazdów w postaci parkingów ogólnodostępnych.

Kwartał zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

## **Strefa Nowomiejska Południowa (II)**

**B22** - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta, ograniczony od zachodu strefą przyjeziorną, od wschodu ulicą Kilińskiego, od północy ulicą Koszykową, od południa drogą krajową nr 65 (ul. Grajewska). Obszar w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Norwida”; „Ełk – Norwida Zieleń”; „Ełk – Piękna, Koszykowa” i „Ełk – zmiana Piękna, Koszykowa”.

Części składowe terenu to głównie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz stanowiąca jej uzupełnienie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana we wschodniej oraz północnej części kwartału, a także zabudowa turystyczna w formie pensjonatu (w zachodniej części kwartału) u wybrzeży jeziora. Na południu kwartału zrealizowany jest kompleks oświatowy: miejskie przedszkole i żłobek oraz szkoła podstawowa. Wzdłuż całej zachodniej części obszaru, na pograniczu Jeziora Ełckiego, rozciąga się promenada miejska.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna;
- usługi osiedlowe;
- usługi gastronomii, turystyki i wypoczynku w sąsiedztwie jeziora;
- zieleń;
- sport i rekreacja.

W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.

Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to pięć kondygnacji nadziemnych, a zabudowy usługowej to trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przeznaczona jest do adaptacji z możliwością rozbudowy w granicach posesji, maksymalna wysokość budynków podlegających nadbudowie to trzy kondygnacje nadziemne. W obrębie całego terenu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz drzew na osiedlach mieszkaniowych. W każdym miejscu narażonym na dewastację lub na granicach z terenami o niskiej estetyce zagospodarowania należy sytuować zieleń izolacyjną tworzącą „ochronny parawan” dla funkcji mieszkaniowej, zwracając jednocześnie uwagę na dobór odpowiednich gatunków roślin, by nie przesłonić panoramy jeziora, stanowiącej największy atut tego kwartału.

Zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.

Należy też zarezerwować pas terenu pod ewentualną realizację kanału pomiędzy jeziorami Ełckim i Szybą oraz Selmęttem Małym, co pozwoli na stworzenie szlaku wodnego w połączeniu z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi. Teren rezerwy został informacyjnie oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium.

**B23** - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta i ograniczony od zachodu ulicą Kilińskiego, od wschodu ulicą Kochanowskiego, południową granicę wyznacza ulica Emilii

Plater, natomiast granicę północną stanowi ulica Matejki. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dominujące zagospodarowanie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o dużej intensywności, z usługami towarzyszącymi w postaci obiektów handlowych, usługowych, ochrony zdrowia i administracji (Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej). Zabudowę uzupełnia kompleks garażowy, zlokalizowany we wschodniej części kwartału.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi osiedlowe, w tym usługi handlu i administracji,
- zieleń urządzonej.

W obszarach istniejącej zabudowy nowe obiekty należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości. Nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych. Budynki nie mogą przekraczać wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. Ze względu na dominację zabudowy wielorodzinnej w kwartale, nie powinna być rozwijana funkcja mieszkalna jednorodzinna, istniejącą adaptuje się z możliwością rozbudowy, do wysokości maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych.

Należy dążyć do przekształcenia istniejących kompleksów zabudowy garażowej na parkingi ogólnodostępne. Zaleca się, aby budynki znajdujące się w obrębie jednej nieruchomości posiadały jednakową, jasną i stonowaną kolorystykę elewacji. Należy dążyć do podniesienia standardów istniejącej zabudowy poprzez remonty elewacji, a także kształtować ogólnodostępne przestrzenie publiczne w formie placów, skwerów, obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych. Zabudowę należy kształtować tak, aby zapewniała ona budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania, a wpływ ma na to np. zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz wieloletnich drzew i krzewów. Na pograniczu z terenami mało atrakcyjnymi wizualnie, należy sytuować zieleń izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową, tworzącą niejako przesłonę dla funkcji mieszkaniowej.

W obrębie całego terenu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

**B24** - kwartał zlokalizowany jest na południe od centrum miasta, ograniczony od zachodu ulicą Kochanowskiego i w części ul. Kilińskiego, od wschodu trakcją kolejową PKP, granicę północną wyznacza ulica Matejki, natomiast od południa ogranicza ją droga krajowa nr 65 (ul. Przemysłowa). Na terenie kwartału obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Norwida”; „Ełk – Norwida zmiana” i „Ełk – Dąbrowskiej”.

Zagospodarowanie tej terenu to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzupełnienie stanowi zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe) i handlowa, zlokalizowane w południowej części obszaru.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi ogólnomiejskie, zlokalizowane głównie w obszarze ograniczonym ulicami: Grajewską, Norwida, Emilii Plater i Kilińskiego;

- zieleni.

Należy dążyć do zachowania zwartego, jednorodnego charakteru zabudowy, a tam, gdzie jest to niezbędne, uporządkować istniejące zagospodarowanie. Dopuszcza się modernizację i uzupełnienie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, która nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (jednorodzinna) oraz dwóch kondygnacji nadziemnych (usługowa).

Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi jednostkami rozwoju, a zabudowę oraz zagospodarowanie terenu kształtować z zachowaniem miejskiego charakteru obszaru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych.

Istotne jest uzupełnianie otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni. W celu uatrakcyjnienia mieszkańcom codziennego wypoczynku i rekreacji, należy dążyć do kształtowania nowych terenów zielonych oraz przestrzeni publicznych (zieleńce, parki, skwery).

Obiekty usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi osiedlowe, należy je izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej szpalerami drzew lub krzewów wysokich. W obrębie kwartału należy stworzyć warunki do parkowania pojazdów w postaci parkingów ogólnodostępnych. Zakazuje się tu także lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Wzdłuż wschodniej granicy tego obszaru planowana jest istotna inwestycja drogowa, budowa tzw. „małej obwodnicy” ul. Norwida – mostu drogowego i połączenia drogowego dworca PKP z rondem imienia 9 Pułku Strzelców Konnych Armii Krajowej. Droga docelowo ma zwiększyć płynność komunikacji w centrum i zapewnić alternatywne połączenie śródmieścia z południową częścią miasta.

Wschodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych.

W południowej części terenu przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

**B25** - kwartał położony jest w południowej części miasta, ograniczony od zachodu drogą krajową nr 65 (ul. Grajewska i ul. Przemysłowa), od wschodu trakcją kolejową PKP, natomiast od południa kompleksem leśnym. Na części terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Garbarska”.

Wiodącą funkcją kwartału jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa w postaci obiektów handlowych, usługowych, ochrony zdrowia, oświaty i sportu. Można wyróżnić tu także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W zachodniej części kwartału zrealizowany jest Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy wraz z internatem oraz kompleksem sportowym.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- mieszkaniowa wielorodzinną;



- usługi oświaty;
- usługi ogólnomiejskie;
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- zieleni.

Należy dążyć do zachowania jednorodnej kompozycji zabudowy mieszkaniowej pod względem jej gabarytów, formy oraz walorów architektonicznych. Istotne jest także zachowanie zwartej, atrakcyjnego zagospodarowania obszaru, a tam gdzie jest to niezbędne, należy go rewitalizować lub porządkować.

Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług oraz nadbudowa istniejącej zabudowy nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz usługowe mogą mieć wysokość maksymalnie czterech kondygnacji nadziemnych. Zabudowę wielorodzinną należy sytuować wyłącznie wzdłuż ul. Kolejowej, a istniejącą poza tym obszarem adaptuje się. Budynki lokalizowane w bliskim sąsiedztwie powinny być wykonane w podobnej technologii oraz kolorystyce. Zaleca się budowę ogólnodostępnych parkingów, co zapewni komfortowe funkcjonowanie osiedla w zakresie komunikacji.

Usługi powinny być lokalizowane w szczególności wzdłuż ul. Krótkiej i ul. Garbarskiej. Nową zabudowę usługową należy oddzielać pasami zieleni od zlokalizowanych w sąsiedztwie jednostek mieszkaniowych. Istotne jest zachowanie istniejących terenów zieleni oraz starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych. Tereny zielone w postaci urządzonych nasadzeń, zieleńców czy skwerów, przeznaczone są głównie do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, integracji oraz rekreacji. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania walorów architektonicznych obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych, w szczególności usytuowanych przy ul. Grajewskiej, poprzez remonty elewacji i dachów oraz wykonywanie ich z materiałów wysokiej jakości i w podobnej kolorystyce.

W celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków wodnych (kanał), zlokalizowanego w tym kwartale, należy dążyć do wprowadzania zakazu zabudowy wzdłuż kanału, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów zbiornika. Należy też zarezerwować pas terenu pod ewentualną realizację kanału pomiędzy jeziorami Ełckim i Szybą oraz Selmętem Małym, co pozwoli na stworzenie szlaku wodnego w połączeniu z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi. Teren rezerwy został informacyjnie oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium.

Wschodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Zachodnia granica kwartału przebiega wzdłuż drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu, zatem zabudowa mieszkaniowa i inna objęta funkcją ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, powinna być lokalizowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

**B26** - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, od zachodu ograniczony drogą krajową nr 65 (ul. Grajewska), od wschodu i od południa trakcją kolejową PKP oraz kompleksem leśnym, natomiast od północy zabudową mieszkaniową jednorodziną. Centralna część kwartału objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Jeziorna II”.

Przy ul. Grajewskiej, w obrębie działki leśnej, usytuowany jest dawny cmentarz ewangelicki, powstały w XIX w. Cały obszar pozbawiony jest zabudowy kubaturowej. W przeważającej części stanowi kompleks leśny, poza nieruchomością w centrum kwartału.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zagospodarowanie rekreacyjne lasu;
- zieleń;
- usługi ogólnomiejskie;
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Zagospodarowanie rekreacyjne lasu obejmuje kompleks zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych, zmierzających do zwiększenia dostępności lasów dla celów wypoczynkowych oraz ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne. Najbardziej istotne są działania polegające na wyposażeniu leśnych obszarów rekreacyjnych w odpowiednie elementy i urządzenia, a także eksponowanie walorów lasu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych, polan wypoczynkowych czy też placów zabaw.

Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

Zabudowa usługowa może mieć wysokość maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki należy tu zachować, to minimum 30%.

Południowo – wschodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych.

**B27** - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, ograniczony od zachodu i północy strefą przyjeziorną z plażą miejską oraz promenadą, od wschodu drogą krajową nr 65 (ul. Grajewska), a od południa terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kwartał w całości objęty jest ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Jeziorna”; „Ełk – Jeziorna II” i „Ełk – Jeziorna III”.

Obszar charakteryzuje się przede wszystkim intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną. Występują tu także usługi osiedlowe w postaci obiektów handlowych, usługowych, sakralnych, ochrony zdrowia, oświatowych (szkoła podstawowa i przedszkola) i sportowych (hala oraz boiska na otwartej przestrzeni) oraz zabudowa tymczasowa (blaszane kompleksy garażowe).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi oświatowe;
- usługi osiedlowe,
- zieleń.

W obszarze istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i rozbudowy obiektów, przy czym zabudowa nie może przekraczać wysokości:

- pięciu kondygnacji nadziemnych (budynki mieszkalne wielorodzinne), przy czym dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości zabudowy do dwunastu kondygnacji nadziemnych, stanowiące dominantę architektoniczną;
- trzech kondygnacji nadziemnych (budynki mieszkalne jednorodzinne);
- czterech kondygnacji nadziemnych (budynki usługowe).

Zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do już istniejącej w zakresie układu oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy. Istotne jest podkreślenie i wyeksponowanie obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych, a jeżeli jest taka potrzeba, należy podjąć działania rewitalizacyjne, poprzez wykonanie niezbędnych remontów elewacji lub wymiany dachów.

Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy dążyć do tego, aby zabudowa mieszkaniowa i usługowa tworzyła zwarte osiedle. Zaleca się, aby przy uzupełnianiu zabudowy wzdłuż dróg pozostawiać wolne od zabudowy „prześwity” na szczególnie atrakcyjne otwarcia terenu (np. Jezioro Ełckie czy kompleks leśny przy ul. Grajewskiej). Nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń, powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii, oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Powinno się zachować istniejące tereny zieleni urządzonej oraz dojrzałe gatunki drzew i krzewów, a tam, gdzie jest to potrzebne, uzupełniać nasadzenia rodzimą zielenią ozdobną. Występującą tu zabudowę tymczasową w postaci blaszanych kompleksów garażowych należy docelowo przeznaczyć do rozbioru. Zaleca się dążyć do budowy odpowiedniej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych, zapewniających komfortowe funkcjonowanie osiedla.

W południowej części kwartału przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy, wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

Ze względu na położenie terenu wzdłuż drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu (droga krajowa), lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej objętej funkcją ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, powinno być zgodne z przepisami odrębnymi.

**B28** - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, ograniczony od zachodu terenami zabudowy ochrony zdrowia, od wschodu zabudową mieszkaniową osiedla, od północy strefą nadjeziorną, a od południa kompleksem leśnym. Teren objęty jest ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Jeziorna”; „Ełk – Jeziorna III” i „Ełk – Baranki”.

Obszar jest zainwestowany, charakteryzuje się przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe,
- usługi turystyczne,
- zieleń,

- wypoczynkowo – rekreacyjna w bliskim sąsiedztwie jeziora.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Nowo realizowana zabudowa powinna być dostosowana do istniejącej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej bezpośredniego otoczenia, w szczególności w zakresie: lokalizacji obiektów, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, formy architektonicznej, a także kolorystyki. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić nie mniej niż 40%. W kwartale istotnym zagadnieniem jest uczytelnienie systemu komunikacji.

Obiekty usługowe należy izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej szpalerami drzew lub krzewów wysokich. Należy dbać o to, aby otoczenie terenów mieszkaniowych nasycać różnymi formami zieleni. Ze względu na bliskie sąsiedztwo jeziora, należy atrakcyjnie zagospodarowywać tereny wzdłuż jego brzegu, ze szczególnym wyeksponowaniem walorów widokowych tego fragmentu miasta.

Nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W środkowej części kwartału, równoległe do ul. Baranki, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

**B29** - kwartał zlokalizowany jest w południowym krańcu miasta, od północy graniczy ze strefą przyjeziorną oraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od zachodu i wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od południa z kompleksem leśnym. Kwartał objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Baranki”.

Obszar zabudowany jest obiektami usług zdrowotnych (budynek szpitala wraz z towarzyszącą infrastrukturą i lądowiskiem dla helikopterów) i społecznych (Dom Samotnej Matki oraz Dom Pomocy Społecznej). Duża część obszaru ma uzdrowiskowy charakter i porośnięta jest roślinnością, w tym urządzoną i leśną.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi zdrowotne,
- usługi związane z opieką społeczną,
- zieleń urządzona,
- wypoczynkowo – rekreacyjna w bliskim sąsiedztwie jeziora.

Należy utrzymać istniejące funkcje terenu oraz dążyć do stworzenia przestrzeni dobrej jakości. Integralną częścią kompleksu jest zieleń, którą należy odpowiednio pielęgnować, urządzać i uzupełniać tożsamymi z tym miejscem gatunkami, zwłaszcza drzewami iglastymi, wydzielającymi prozdrowotne olejki eteryczne. W obszarze istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i rozbudowy obiektów, przy czym zabudowa nie może przekraczać wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki należy tu zachować, to 40%.

Część strefy zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**B30** - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, ograniczony od zachodu, wschodu i północy strefą przyjeziorną, natomiast od południa terenami zabudowy ochrony zdrowia oraz kompleksem leśnym. Kwartał objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Baranki”.

Obszar charakteryzuje się rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- mieszkaniowa wielorodzinna, wyłącznie na obszarze oznaczonym graficznie na załączniku nr 8 do niniejszego Studium,
- usługi turystyczne,
- zieleni,
- wypoczynkowo – rekreacyjna.

Istotne jest kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora, a także utrzymanie istniejącego zagospodarowania w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty usług turystycznych nie mogą przekraczać wysokości czterech kondygnacji nadziemnych. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarach oznaczonych graficznie na załączniku nr 8 do niniejszego Studium ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi o wysokości do czterech kondygnacji łącznie z użytkowym poddaszem.

Należy dążyć do zachowania wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu z uwagi na sąsiedztwo jeziora, a także położony w pobliżu kompleks szpitala. Ze względu na ekspozycję tego terenu, trzeba zwrócić szczególną uwagę na to, by powstająca zabudowa nie zdominowała panoramy widocznej z centrum miasta - winna jedynie uzupełnić istniejącą panoramę, co ma szczególne znaczenie dla tożsamości miasta i jego strefy krajobrazowej.

Atrakcyjne położenie i zachowana w dużej mierze zieleń stwarza dogodne warunki do rozwoju funkcji turystycznej. Dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w postaci moteli, hoteli i pensjonatów. Wskazany jest tu dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, przy czym zaleca się, aby budynki lokalizowane w bliskim sąsiedztwie, wykonane były w podobnej technologii oraz kolorystyce, a tereny zielone powinny być tak komponowane, aby zaspokajały potrzeby mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku i rekreacji.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki trzeba zachować, to minimum 40%. Należy dążyć do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów.

W obrębie całego kwartału zabroniona jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Cały kwartał zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**B31** – obszar osiedla „Pod Lasem”, granice obszaru od północnego zachodu wytycza pas drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, natomiast od wschodu i południa tereny leśne. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dominującą funkcję obszaru stanowi mieszkalnictwo jednorodzinne, a przeznaczenie uzupełniające pełni funkcja usługowa (usługi nieuciążliwe).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi ogólnomiejskie,
- rekreacyjno – wypoczynkowa.

Ze względu na uciążliwości powodowane między innymi przez nadmierny hałas samochodowy z drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, zaleca się stosowanie nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony tej drogi.

Należy dążyć do ujednoczenia parametrów zabudowy odnośnie konstrukcji i rodzaju pokrycia dachów. Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych.

**B32** – granice obszaru od północy wytycza pas drogi krajowej nr 65 - ul. Przemysłowej, od wschodu tereny leśne, od południa obszar jeziora Szyba, a od zachodu tereny PKP. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kwartał nie jest zabudowany, stanowią go tereny porośnięte zielenią naturalną.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- rekreacyjno – wypoczynkowa,
- usługi turystyczne,
- zieleni.

Zainwestowanie nowych terenów może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu.

Atrakcyjne położenie przy jeziorze Szyba stwarza dogodne warunki do rozwoju funkcji turystycznej. Dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w postaci pensjonatów i pokoi do wynajęcia. Wskazany jest tu też rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, przy czym zaleca się, aby budynki lokalizowane w bliskim sąsiedztwie, wykonane były w podobnej technologii oraz kolorystyce, a tereny zielone powinny być tak komponowane, aby zaspokajały potrzeby mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku i rekreacji.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki należy zachować, to minimum 40%. Istotne jest także zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi projektowanych obiektów.

Nowe budynki i budowle nie powinny przekraczać wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych.

Zachodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

W obrębie całego kwartału zabroniona jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**B33** – obszar osiedla „Wczasowego”. Od północy kwartał sąsiaduje z jeziorami Szyba i Selmęt Mały, od zachodu z terenami PKP, natomiast od wschodu i południa wytyczają go granice administracyjne miasta Ełku. Dominującą funkcję kwartału stanowi mieszkalnictwo jednorodzinne z funkcjami usługowymi występującymi w formie towarzyszącej. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna,
- rekreacyjno – wypoczynkowa,
- usługi turystyczne,
- usługi osiedlowe.

Zainwestowanie nowych terenów może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu.

Atrakcyjne położenie przy jeziorach Szyba i Selmęt Mały stwarza dogodne warunki do rozwoju funkcji turystycznej. Dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w postaci pensjonatów i pokoi do wynajęcia. Wskazany jest tu też dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, przy czym zaleca się, aby budynki lokalizowane w bliskim sąsiedztwie, wykonane były w podobnej technologii oraz kolorystyce, a tereny zielone powinny być tak komponowane, aby zaspokajały potrzeby mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku i rekreacji.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki należy zachować, to minimum 40%. Istotne jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów.

Nowe budynki i budowle nie powinny przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**B34** - kwartał położony jest w południowej części miasta, od zachodu, od wschodu i od północy ograniczony trakcją kolejową PKP, natomiast od południa kompleksem leśnym. W północnej części kwartału obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Garbarska”.

Wiodącą funkcją strefy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (osiedle „Sosnowa”).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi osiedlowe;
- zieleń.

Należy dążyć do wykształcenia spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla z usługami oraz właściwą ilością i jakością przestrzeni publicznych. Kwartał położony jest w przyrodniczo atrakcyjnym miejscu miasta - graniczy z kompleksem lasu sosnowego, co gwarantuje możliwość

korzystania z jego walorów rekreacyjnych. Istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptuje się bez możliwości jej dalszej rozbudowy.

Należy zachować zwarty charakter zabudowy oraz miejscami uporządkować już istniejącą, co stworzy osiedle mieszkaniowe o charakterze spójnym i jednorodnym kompozycyjnie. Wysokość nowej zabudowy oraz zabudowy istniejącej, podlegającej nadbudowie, nie powinna przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz starodrzewia. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki należy tu zachować, to minimum 40%. Ważne jest także kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w formie terenów zieleni ozdobnej, aneksów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

Należy także zwrócić uwagę na przekształcenie obszarów dysharmonijnych i zdegradowanych (szczególnie wzdłuż ul. Kolejowej), mające na celu ich uporządkowanie oraz nadanie nowych funkcji i wartości.

Ze względu na specyficzne położenie terenu (zachodnia oraz wschodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowych), lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, powinna odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. Wzdłuż granic obszarów kolejowych, zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej.

### **Strefa C - Ekonomiczna**

**C1** – granice kwartału od północy wytycza pas drogowy ul. Suwalskiej, od wschodu i południa granice administracyjne miasta Ełku, a od zachodu pas drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej). Kwartał w całości objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Podmiejska”.

Obszary zainwestowane to przede wszystkim zabudowa produkcyjna, usługowo-handlowa i magazynowo - składowa.

W zachodniej części kwartału zlokalizowana jest Miejska Strefa Rozwoju Techno – Park, natomiast południowa znajduje się w Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

Obszar obejmuje drogę krajową nr 65 - ul. Przemysłową, przez którą przebiega główny ruch tranzytowy miasta Ełku.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługowa,
- rzemieślnicza,
- magazynowo – składowa.

Kwartał położony jest w obszarze Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co pozwala na korzystanie z preferencyjnych warunków rozwoju przedsiębiorstw. Należy dążyć do utrzymania atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów i zapewnienia obsługi technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i komunikacji.

W kwartale zlokalizowana jest również Miejska Strefa Rozwoju Techno – Park, która pomaga innowacyjnym firmom w osiągnięciu dojrzałości i zdolności do samodzielnego funkcjonowania na rynku.



Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

Zainwestowanie nowych terenów może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu.

W granicach kwartału zlokalizowany jest zakład przetwórstwa mięsnego Animex Foods Sp. z o. o. sp.k. Oddział w Elku, mogący stanowić zagrożenie ze względu na stosowanie amoniaku i dwutlenku siarki w ramach procesu technologicznego. W związku z tym funkcjonowanie zakładu powinno uwzględniać zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

Kwartał położony jest w obszarze, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z ust. 34 niniejszego opracowania.

Na obszarze występują rowy melioracyjne, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Wyklucza się możliwość stosowania tymczasowych urządzeń do usuwania i gromadzenia ścieków.

**C2, C3** - kwartał C2 sąsiaduje od północy z zabudową mieszkalno – usługową, od wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), od południa z linią kolejową wąskotorową, a od zachodu z terenami niezagospodarowanej zieleni nadrzecznej. Kwartał C3 sąsiaduje od północy z linią kolejową wąskotorową, od wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), od południa z zabudową usługowo – handlową, a od zachodu z terenami niezagospodarowanej zieleni nadrzecznej. Część obszaru objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: kwartał C2 - 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Elku, natomiast kwartał C3 - „Elk – Lenpol”, „Elk – Lenpol II” i „Elk – Strefowa”.

Tereny zainwestowane to przede wszystkim zabudowa produkcyjna, usługowo-handlowa i magazynowo - składowa oraz zabudowa przemysłowa, związana z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Elku, położona w granicach kwartału C3. Występuje tu również rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Kwartały obejmują drogę krajową nr 65 - ul. Przemysłową, przez którą przebiega główny ruch tranzytowy miasta Elku. Ponadto w północnej części kwartału C3 zlokalizowany jest cmentarz komunalny, którego powierzchnia obejmuje ok. 5 ha.

W granicach kwartałów dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługowa,
- magazynowo – składowa,
- cmentarz.

Kwartał położony jest w obszarze Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co pozwala na korzystanie z preferencyjnych warunków rozwoju przedsiębiorstw. Należy dążyć do utrzymania atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów i zapewnienia obsługi technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i komunikacji.

Ze względu na uciążliwości powodowane między innymi przez nadmierny hałas samochodowy oraz funkcjonowanie zakładów produkcyjnych, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Istniejące budynki mieszkalne adaptuje się z możliwością rozbudowy wyłącznie w granicach istniejącej nieruchomości.

Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Zainwestowanie nowych terenów może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Przy zagospodarowaniu tego obszaru należy przewidzieć parkingi i tereny zieleni towarzyszącej.

Teren cmentarza należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszczając tam usługi związane z funkcją terenu (np. sprzedaż kwiatów czy zniczy). Istniejącą w obrębie cmentarza zabudowę adaptuje się z możliwością dalszej rozbudowy o wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych. Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

Zachodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Kwartał położony jest w obszarze, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z ust. 34 niniejszego opracowania.

**C4** – kwartał od północy graniczy z zabudową usługowo – produkcyjną Specjalnej Suwalskiej Strefy Ekonomicznej Miasta Ełku, od południowego wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), a od zachodu z obszarem kolejowym. Teren objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Ciepła”.

Zainwestowane tereny to przede wszystkim zabudowa produkcyjno-usługowa oraz handlowo – usługowa, w tym obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Obszar obejmuje drogę krajową nr 65 - ul. Przemysłową, przez którą przebiega główny ruch tranzytowy miasta Ełku.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- produkcyjna,
- magazynowo – składowa.

W granicach kwartału przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Przy zagospodarowaniu tego obszaru należy przewidzieć parkingi i tereny zieleni towarzyszącej.

Kwartał położony jest w obszarze, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z ust. 34 niniejszego opracowania.

Zachodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Uwzględniając plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego, w celu wzmocnienia rozwoju logistyki systemu transportowego w ramach sieci TEN-T, proponuje się lokalizację terminalu przeładunkowego (multimodalnego) w pobliżu terenu kolejowego.

**C5** – kwartał sąsiaduje od północnego zachodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłową), od południa z terenem leśnym, natomiast od wschodu zamykają go granice administracyjne miasta Elku. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszar nie jest zabudowany, stanowią go tereny porośnięte zielenią. W północnej części kwartału zlokalizowane są ogrody działkowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleń, w tym ogrody działkowe.

Ustala się nakaz utrzymania zagospodarowania przyrodniczego. Istniejące ogrody działkowe adaptuje się.

Zaleca się, aby istniejący drzewostan i skupiska roślin zachować. Należy również pielęgnować i regularnie uzupełniać nasadzenia złożone z rodzimych gatunków drzew i krzewów.

Przez obszar przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

#### **Strefa D – Nadjeziorna jeziora Elckiego (I) i Selmęt Mały (II)**

**D1** - obszar ograniczony jest od zachodu brzegiem Jeziora Elckiego, od północy terenami zabudowy oświatowej, a od zachodu granicą ulic Nadjeziornej i Kazimierza Pułaskiego. Kwartał częściowo jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jezioro Elckie”.

Obszar stanowi bulwar nabrzeżny Jeziora Elckiego. Aktualne zagospodarowanie to głównie zieleń urządzone oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjne, takie jak place zabaw i ścieżka pieszo-rowerowa wzdłuż brzegu jeziora.

Funkcje kwartału powinny być następujące:

- zieleń urządzone,

- ścieżka pieszo – rowerowa,

- sport i rekreacja.

Istotą kwartału jest utrzymanie istniejących przybrzeżnych terenów zieleni, nie należy go zabudowywać obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem obiektów sportu i rekreacji. Zieleń powinna być realizowana w postaci skwerów z aneksami wypoczynkowymi. Dopuszcza się także budowę obiektów rekreacyjnych, takich jak place zabaw, pola do gier terenowych czy siłownię na powietrzu. W związku z istniejącą promenadą pieszo-rowerową nad brzegiem jeziora zaleca się realizację parkingów dla rowerów w miejscach atrakcyjnych turystycznie oraz w pobliżu aneksów wypoczynkowych.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w *Programie rewitalizacji Elku na lata 2016-2023* w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

Przybrzeżny pas zieleni od ujścia rzeki Elk do ulicy Zamkowej położony jest na terenach narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D2** - kwartał zlokalizowany jest w centralnej części miasta, od północy, zachodu i południa ograniczony wodami Jeziora Elckiego, od wschodu ujściem rzeki Elk, zabudową mieszkaniową jednorodziną, terenami Centrum Edukacji Ekologicznej, obszarem PTTK oraz obiektami turystycznymi i rekreacyjno - sportowymi Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Elku. Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Elk – Cypel”.

W skład terenu wchodzi głównie promenada i plaża miejska oraz tereny rekreacyjne: parki tematyczne, skwery wypoczynkowe i zieleńce.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi turystyczne, w tym usługi hotelarskie;
- sport i rekreacja;
- zieleń.

Atrakcyjna lokalizacja kwartału wskazuje na potrzebę jego rozwoju głównie w kierunku rekreacyjno – wypoczynkowym. Należy dążyć do stworzenia nowoczesnej bazy o funkcjach związanych z obsługą sportu i turystyki, głównie wodnej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę bezpośrednio związaną z funkcjami obszaru, taką jak np. budynki usług sportów wodnych czy wyciąg nart wodnych z niezbędnym zapleczem technicznym o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. Wysokość planowanych obiektów hotelowych może wynieść maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się lokalizację punktów widokowych. Istotą tego obszaru jest pielęgnacja i modernizacja terenów nadbrzeżnych z uwzględnieniem ścieżek rowerowych, a także ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych, dzięki którym wyeksponowane zostaną elementy identyfikacji przestrzennej jeziora. Należy także dążyć do utrzymania i dalszego rozwoju istniejących terenów zieleni. W celu ochrony i zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%. W obrębie całego terenu zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Elckiego, część kwartału narażona jest na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, co powoduje konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących dla wskazanych obszarów.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D3** - kwartał zlokalizowany jest na południe od ścisłego centrum miasta, ograniczony od zachodu wodami Jeziora Elckiego, od wschodu ul. Piękną oraz zabudową mieszkaniową osiedla

„Bogdanowicza”, a w części południowej ulicami Kilińskiego i Grajewską. Kwartal objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Cmentarna”, „Ełk – Norwida Zieleń” i „Jezioro Ełckie”.

W obrębie terenu zlokalizowana jest promenada miejska, teren rekreacyjno – wypoczynkowy oraz teren zieleni (w pobliżu ronda na skrzyżowaniu ulic Grajewskiej i Kilińskiego).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- sport i rekreacja;
- zieleni;
- usługi turystyczne.

Na obszarze kwartału zakazuje się zabudowy, przy jednoczesnym nakazie pielęgnacji istniejącej tam zieleni z regularnym uzupełnianiem nasadzeń. Jedynie w centralnej części terenu, na wysokości zabudowy pensjonatowej, zlokalizowanej przy ul. Pięknej, dopuszcza się budowę budynku usługowego o wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji, posadowionego w skarpie.

Ze względu na lokalizację, teren ten predysponowany jest głównie na cele rekreacji, sportu i turystyki z towarzyszącą zielenią urządzoną.

Należy dążyć do uporządkowania terenów przybrzeżnej zieleni, a w miejscach szczególnie eksponujących panoramę jeziora, dopuszcza się lokalizację punktów widokowych.

Rezerwuje się teren, oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium, pod realizację szlaku wodnego, łączącego Jezioro Ełckie z jeziorem Selmęt Wielki poprzez jeziora Szyba i Selmęt Mały.

W celu zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Ełckiego, część kwartału narażona na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, co powoduje konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

Kwartal w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D4** - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, ograniczony od zachodu wodami Jeziora Ełckiego, a od wschodu terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami osiedlowymi. Kwartal objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Jeziorna” i „Ełk – Baranki”.

Centralną część terenu stanowi kąpielisko miejskie z zapleczem sanitarnym, obiektami sportowymi, polem campingowym i zielenią urządzoną. Pozostałe zagospodarowanie kwartału to promenada miejska, rozciągająca się wzdłuż brzegów jeziora.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- sport i rekreacja;
- zieleni;
- usługi turystyczne.

Teren z urządzoną plażą zaadaptowano głównie pod urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zieleni ogólnodostępną. Należy utrzymać istniejące zagospodarowanie, zachować istniejące ciągi komunikacyjne oraz dbać o to, by wyposażenie przestrzeni było dobrej jakości i jednorodne. Istniejącą

w granicach obszaru zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się bez możliwości jej dalszej rozbudowy.

Szczególną uwagę należy zwracać na walory widokowe terenu od strony jeziora. W granicach kwartału mogą być lokalizowane jedynie obiekty o wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, z zakazem zabudowy kubaturowej o funkcjach innych niż przeznaczenie kwartału.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Ełckiego, część kwartału narażona jest na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, co powoduje konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

W południowej części terenu przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D5** - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, graniczy od wschodu, północy i zachodu z wodami Jeziora Ełckiego, a od południa z terenami zabudowy ochrony zdrowia oraz kompleksem leśnym. Kwartał objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Baranki”.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- sport i rekreacja;
- zieleni;
- usługi turystyczne.

Strefa ochronna, wyznaczona wzdłuż wód jeziora, ma na celu ochronę naturalnego krajobrazu, będącego jednym z atutów miasta, który to należy bezwzględnie zachować. Strefa ma za zadanie chronić sąsiedztwo i brzeg jeziora przed wprowadzaniem nieuzasadnionego zagospodarowania tego miejsca. Jednocześnie wyklucza się jakąkolwiek zabudowę tych terenów (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz pomostów). Istniejącą w strefie zabudowę adaptuje się bez możliwości jej rozbudowy. Ustala się zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż Jeziora Ełckiego i włączenie go w system sąsiadujących terenów leśnych. Należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych punktów widokowych, usytuowanych przy nabrzeżach jeziora, z systemem ciągów pieszych i rowerowych. W całym obszarze zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych. Zieleni towarzysząca jest integralną częścią kompleksu. Tereny zdewastowane należy uporządkować i przekształcić w zieleni urządzoną lub parkową podnosząc walory klimatyczne, estetyczne i użytkowe kompleksu. Na obszarze obowiązuje zakaz wycięcia drzew, poza przypadkami uzasadnionymi względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa publicznego. W celu zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Ełckiego, część kwartału narażona jest na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, co powoduje konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D6** - kwartał ograniczony od zachodu ulicą Zamkową, od północy wodami Jeziora Ełckiego i granicami administracyjnymi miasta z gminą wiejską Ełk, od wschodu wodami Jeziora Ełckiego. W granicach obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Zamkowa”.

Obecnie obszar zabudowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z niewielką ilością usług towarzyszących.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi turystyczne,
- zieleń urządzonej,
- tereny wypoczynkowo – rekreacyjne w sąsiedztwie jeziora
- mieszkalna jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe, wyłącznie w obrębie nieruchomości mieszkalnych.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. W celu zachowania przestrzeni zielonych, przyjmuje się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%.

Celem priorytetowym całego obszaru powinno być atrakcyjne zagospodarowanie terenów zieleni wzdłuż brzegu jeziora, zawierające takie elementy jak aneksy wypoczynkowe czy elementy małej architektury. Na terenie bezpośrednio przyległym do jeziora głównym przeznaczeniem powinna być zieleń - nie należy lokalizować tu zabudowy kubaturowej, a istniejąca zabudowa w bliskim sąsiedztwie brzegu powinna zostać usunięta. Przewidziana jest tu realizacja ścieżki pieszo – rowerowej, która będzie stanowiła odcinek szlaku turystycznego okrążającego całe płośno południowe Jeziora Ełckiego.

Wschodni brzeg kwartału ze względu na sąsiedztwo jeziora narażony jest na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, natomiast północny kraniec kwartału zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D7** – teren ten stanowi obszar wyspy zamkowej na Jeziorze Ełckim, połączonej z lądem od strony wschodniej zabytkowym mostem, a od strony zachodniej drogą na nasypie. Teren, z wyłączeniem mostu, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Zamkowa”.

Obecnie na wyspie znajdują się wpisane do rejestru zabytków obiekty, stanowiące pozostałość po kompleksie zamkowym z okresu XVII-XVIII w. - zamek i budynek powięzienny, a także dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, wpisane do ewidencji zabytków miasta Ełku.

Docelowe funkcje obszaru to:

- usługi turystyczne w formie kompleksu, zawierającego obiekty hotelowe, konferencyjne, gastronomiczne i usługowe powiązane z turystyczno-rekreacyjnym charakterem obszaru, takich jak salony odnowy biologicznej czy siłownie,
- zieleń urządzonej,
- obiekty rekreacyjne, takie jak ścieżki pieszo-rowerowe oraz plaże i kąpieliska.

Zagospodarowanie wyspy zamkowej powinno uwzględniać wyeksponowanie zamku jako elementu identyfikacji przestrzennej. Zalecana jest rewitalizacja zabytkowego zespołu zamkowego, w tym budynków zamku i budynku powięziennego, adaptacja innych istniejących budynków oraz stworzenie nowej zabudowy w oparciu o wyniki badań architektonicznych i archeologicznych oraz kwerend archiwalnych w celu rekonstrukcji urbanistyki spójnego założenia zamkowego. Należy dążyć do stworzenia formy, nawiązującej ściśle do wyników badań naukowych i w możliwie wierny sposób odtwarzającej dawny wygląd zamku, jako obiektu mającego być architektoniczną dominantą na wyspie, poprawienie wewnętrznego układu funkcjonalnego oraz przebudowę budynków i eksponowanie walorów historycznych wewnątrz. Przy projektowaniu nowych budynków, niebędących rekonstrukcją zabudowy historycznej, należy zastosować zgodne z tradycją: strukturę, skalę i proporcje architektoniczne brył budynków oraz kompozycję, materiały, kolorystykę i detale elewacji. Zabudowa nie może przekraczać wysokości czterech kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się zmianę układu komunikacyjnego w obrębie wyspy w celu umożliwienia odtworzenia dawnego układu murów.

Północna część kwartału znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego, ponadto obrzeża wyspy oraz zabytkowy most położone są na terenach narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Kwartał podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w *Programie rewitalizacji Etku na lata 2016-2023* w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

Część kwartału, przyległa do brzegów jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D8** – kwartał sąsiaduje od północnego zachodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłową) oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami, od południa z jeziorami Szyba i Selmęt Mały, natomiast od wschodu zamykają go granice administracyjne miasta Etku.

Kwartał stanowią tereny leśne, a w jego południowej części, nad jeziorem Selmęt Mały, zlokalizowane są obiekty ośrodka wypoczynkowego.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- tereny leśne,
- rekreacyjno – wypoczynkowa,
- usługi turystyczne.

Dopuszcza się realizację dróg dojazdowych, szlaków pieszo – rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (przystanki rowerowe, ławki, oświetlenie).

Istniejący ośrodek wypoczynkowy adaptuje się z możliwością rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, związanych z działalnością ośrodka. Dopuszcza się budowę nowych obiektów budowlanych jedynie w ramach działalności ośrodka wypoczynkowego. Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

Na obszarze położonym poza terenem ośrodka wypoczynkowego wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

Zagospodarowanie rekreacyjne lasu obejmuje kompleks zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych zmierzających do zwiększenia dostępności lasów dla celów wypoczynkowych oraz



ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne. Najbardziej istotne są działania polegające na wyposażeniu leśnych obszarów rekreacyjnych w odpowiednie elementy i urządzenia, a także eksponowanie walorów lasu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych, polan wypoczynkowych czy też placów zabaw.

W obszarze tym wprowadza się zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z usytuowaniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D9** – obszar jezior Szyba i Selmęt Mały. Kwartał graniczy od północy z terenami leśnymi i zielenią nieurządzoną, od południa z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami, od zachodu z obszarem kolejowym, natomiast od wschodu zamykają go granice administracyjne miasta Ełku.

Jezioro Szyba ma powierzchnię 1,4 ha. Długość linii brzegowej wynosi ok. 600 m, natomiast jezioro Selmęt Mały ma powierzchnię 17,4 ha i objętość 591,6 tys. m<sup>3</sup>. Maksymalna głębokość sięga 7,9 m, a średnia głębokość – 3,4 m. Długość linii brzegowej wynosi ok. 1900 m.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- rekreacyjno – wypoczynkowa,
- usługi turystyczne.

Przedmiotowy obszar to wody powierzchniowe śródlądowe, stanowiące element systemu przyrodniczego miasta Ełku.

Dopuszcza się realizację obiektów nawodnych, t.j. pomostów, kładek, slipów do wodowania łodzi, z wyłączeniem nawodnych obiektów kubaturowych, oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, mających na celu poprawę stanu wód jezior..

Szczegółowe lokalizacje, rozwiązania i parametry odnośnie obiektów nawodnych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się również realizację szlaku wodnego łączącego Jezioro Ełckie z jeziorem Selmęt Wielki poprzez jeziora Szyba i Selmęt Mały.

W związku z usytuowaniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**D10** – obszar Jeziora Ełckiego. Jezioro rozciąga się na obszarze 3,82 km<sup>2</sup>. Jest zróżnicowane morfometrycznie i dzieli się na trzy, wyraźnie wykształcone części: północną (Małe Ełckie), południową (Duże Ełckie) i zachodnią. Część środkowa oddzielona jest od północy wyspą, połączoną mostem i drogą, a od południa wyraźnym przewężeniem i wypłyceniem. Przy wschodnim brzegu jeziora ma swoje ujście rzeka Ełk. Na wyspie, oddzielającej północną część od reszty, znajdują się ruiny dawnego zamku krzyżackiego. Kwartał jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jezioro Ełckie”

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- rekreacyjno – wypoczynkowa,
- usługi turystyczne,
- usługi sportowe.

Kwartał to wody powierzchniowe śródlądowe, stanowiące element systemu przyrodniczego miasta Elku. w związku z czym wymagana jest ochrona i rehabilitacja środowiska przyrodniczego.

Na obszarze dopuszcza się realizację obiektów nawodnych t.j. marin, przystani wodnych, pomostów, kładek, slipów do wodowania łodzi, ciągów pieszo – rowerowych oraz obiektów i urządzeń sportów wodnych, w tym wyciągów nart wodnych, a także lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, mających na celu poprawę stanu wód jeziora.

Nowe oraz podlegające nadbudowie obiekty nawodne (kubaturowe) nie powinny przekraczać wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych.

Szczegółowe lokalizacje i parametry obiektów nawodnych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się również możliwość realizacji szlaku wodnego łączącego Jezioro Elckie od północy z jeziorem Sunowo i od południowego wschodu z jeziorem Selmęt Wielki poprzez jeziora Szyba i Selmęt Mały.

Północne płośno położone jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, natomiast płośno środkowe i południowe znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Na tych terenach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Część terenu jeziora, oznaczona szrafurą na załączniku nr 9 do Studium – *Kierunki zagospodarowania*, wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

### **Strefa E – Nadrzeczna**

**E1** - kwartał od północnego - wschodu zamyka granica administracyjna miasta, od południa sąsiaduje z obszarem kolejowym, a od zachodu z terenami zieleni naturalnej. Na tym obszarze brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Cały obszar wolny jest od zabudowy kubaturowej. Istniejące zagospodarowanie stanowi zieleń naturalna, w tym lasy. Są to przestrzenie biologicznie czynne, wchodzące w skład systemu przyrodniczego miasta Elku.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleń,
- rekreacyjno- wypoczynkowa.

Ze względu na trudne uwarunkowania terenu, w jego granicach zakazuje się zabudowy kubaturowej. Teren preferowany pod parki, zieleńce i aneksy wypoczynkowe z możliwością budowy ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki. Planowany rozwój terenu winien uwzględniać istniejące zagospodarowanie na terenach przyległych.

Należy również zwrócić uwagę na zagospodarowanie rekreacyjne lasu - obejmuje ono kompleks zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych, zmierzających do zwiększenia

dostępności lasów dla celów wypoczynkowych oraz ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne. Najbardziej istotne są działania polegające na wyposażeniu leśnych obszarów rekreacyjnych w odpowiednie elementy i urządzenia, a także eksponowanie walorów lasu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych, polan wypoczynkowych czy też placów zabaw. Obszar znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, dla których obowiązują nakazy i zakazy, wynikające z przepisów odrębnych.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**E2** – od północnego wschodu kwartał zamyka granica administracyjna miasta, od północy sąsiaduje z obszarem kolejowym, od zachodu z terenami produkcyjno-składowymi oraz mieszkalnymi, a od południa z obszarem zieleni naturalnej i ul. Suwalską. Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łukasiewicz”.

Obszar jest wolny od zabudowy kubaturowej. Istniejące zagospodarowanie stanowi zieleni naturalna, w tym lasy, w centralnej części terenu płynie rzeka Ełk.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe płynące,
- rekreacyjno-wypoczynkowa,
- zieleni.

W granicach obszaru wymagana jest ochrona i poprawa środowiska przyrodniczego. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni, zwracając szczególną uwagę na ekspozycję rzeki Ełk.

Ze względu na trudne uwarunkowania terenu, w jego granicach zakazuje się zabudowy kubaturowej. Teren preferowany jest pod parki, zieleńce, aneksy wypoczynkowe z możliwością budowy ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki. Należy również zwrócić uwagę na zagospodarowanie rekreacyjne lasu - obejmuje ono kompleks zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych, zmierzających do zwiększenia dostępności lasów dla celów wypoczynkowych oraz ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne. Najbardziej istotne są działania polegające na wyposażeniu leśnych obszarów rekreacyjnych w odpowiednie elementy i urządzenia, a także eksponowanie walorów lasu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych, polan wypoczynkowych czy też placów zabaw.

Ze względu na położenie części obszaru w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, a także sąsiedztwo obszaru kolejowego, istnieje obowiązek stosowania się do nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**E3** - granice kwartału wyznacza od północy ul. Suwalska, od wschodu tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowo – produkcyjnej, od zachodu osiedle mieszkaniowe jednorodzinne „Zatorze” oraz obszary kolejowe od południowego zachodu. Część kwartału jest objęta ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Lenpol”, „Ełk – Lenpol II” oraz obszar 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku.

Teren położony jest wzdłuż brzegu rzeki Ełk, jego zagospodarowanie to zieleń nieurządzona, naturalna, tworząca system przyrodniczy miasta Ełku. Przez kwartał przepływa rzeka Ełk.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe płynące,
- rekreacyjno-wypoczynkowa,
- zieleń.

Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni, zwracając szczególną uwagę na ekspozycję rzeki Ełk. Ze względu na uwarunkowania na całym obszarze występuje zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się realizację parków i zieleńców z możliwością budowy szlaku pieszo – rowerowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (przystanki rowerowe, ławki, oświetlenie).

Należy również pielęgnować i regularnie uzupełniać nasadzenia złożone z rodzimych gatunków drzew i krzewów.

Część terenu, sąsiadującego z rzeką Ełk, zlokalizowana jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, co powoduje konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych. Sposób zagospodarowania tego kwartału powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

**E4** – teren ograniczony od północy obszarem zwartej zabudowy śródmiejskiej, od wschodu trakcją kolejową PKP, od zachodu wodami Jeziora Ełckiego, a od południa obszarami targowicy miejskiej, placu Jana Pawła II, terenów rekreacyjno – parkowych wzdłuż rzeki Ełk oraz zabudową turystyczną. Obszar objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Nadjeziorna”, „Ełk – Cypel”, „Ełk – Parkowa II”, „Ełk – Błonie Papieskie” i „Ełk – Błonie Papieskie II”.

Stanowi element systemu przyrodniczego rzeki Ełk. W granicach kwartału znajduje się rzeka Ełk, a obecne zagospodarowanie terenu to przede wszystkim zieleń oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zlokalizowane wzdłuż rzeki Ełk, aż do jej wylotu do Jeziora Ełckiego, takie jak m. in. park Kopernika czy plac zabaw z terenem zielonym przy ul. S. Żeromskiego.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleń,
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, towarzyszących terenom rekreacji oraz turystyki, wykonanymi z materiałów wysokiej jakości, powiązanych siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.

Dopuszcza się lokalizowanie mostów, slipów, przystani wodnych, kąpielisk oraz innych urządzeń, związanych z rekreacją oraz sportami wodnymi (za wyjątkiem sportów motorowodnych), zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

W celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieku rzecznego, wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej, zwłaszcza na wyspie u ujścia rzeki. Wyspa jest ważnym terenem w centrum miasta ze względu na bardzo atrakcyjne położenie i sąsiedztwo promenady miejskiej, zatem powinna zostać zagospodarowana jako obszary rekreacyjno – wypoczynkowe.

W granicach kwartału dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

Wyspa oraz grunty sąsiadujące z wodami rzeki narażone są na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w *Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023* w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

### **Tereny zamknięte – obszary kolejowe**

**K1, K2** – Komunikacja kolejowa normalnotorowa.

W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym. Kwartały obejmują linie nr 38 (Korsze – Giżycko– Ełk), 219 (Szczytno – Ruciane - Nida – Pisz – Ełk) oraz 223 (Czerwonka - Biskupiec – Mrągowo – Mikołajki – Orzysz – Ełk).

Na terenie dopuszcza się realizację budynków, urządzeń i budowli, przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym realizację infrastruktury drogowej, wiaduktów i mostów. Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

W celu rozwoju logistyki systemu transportowego w ramach sieci TEN-T, proponuje się lokalizację terminalu przeladunkowego (multimodalnego) w pobliżu terenu kolejowego.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego przewiduje się następujące inwestycje priorytetowe: modernizację linii nr 38 wraz z elektryfikacją, modernizację linii nr 219, aktywizację linii kolejowej nr 223 oraz budowę międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, łączącej kraje nadbałtyckie: Litwę, Łotwę i Estonię z Polską i innymi krajami UE. W północno-wschodniej Polsce Rail Baltica ma bieć z Białegostoku przez Ełk i Olecko do Suwałk i granicy państwa z Litwą w Trakiszkach. W Ełku Rail Baltica będzie miała swój przebieg po części istniejącej trasy linii 38 (Białystok – Ełk) oraz linii 41 (Ełk – Gołdap).

Pod wiaduktem kolejowym rezerwuje się teren, oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium, pod realizację szlaku wodnego, łączącego Jezioro Ełckie z jeziorem Selmęt Wielki poprzez jeziora Szyba i Selmęt Mały. Fragment kwartału położony jest na terenach zagrożenia powodziowego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

**K3, K4** – Komunikacja kolejowa - Ełcka Kolej Wąskotorowa

Ełcka Kolej Wąskotorowa łączy miasto Ełk z miejscowością Turowo. Przy ulicy Wąski Tor znajduje się osobna stacja kolei wąskotorowej – Ełk Wąskotorowy, skąd linia biegnie w kierunku południowo – wschodnim do granic administracyjnych miasta.

Ełcką Koleją Wąskotorową zarządza Muzeum Historyczne Ełku. W budynku funkcjonuje muzeum poświęcone historii ełckiego węzła kolejowego. Obecnie pociągi wykonują kursy turystyczne w sezonie letnim na trasie Ełk-Sypitki.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- transport kolejowy

- rekreacyjno – wypoczynkową
- usługi turystyczne.

Na terenie dopuszcza się realizację budynków, urządzeń i budowli, przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym infrastruktury drogowej, wiaduktów i mostów. Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych.

Należy kontynuować trwający proces rewitalizacji, mający na celu uporządkowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej, stworzenie nowoczesnej placówki muzealnej oraz budowę Parku Odkrywców Kolei, pełniącego funkcję edukacyjną.

Przestrzenny układ komunikacyjny Ełckiej Kolei Wąskotorowej został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-3194, natomiast zespół wąskotorowej stacji głównej wraz z zespołem parowozowni normalnotorowej został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-3765.

#### **K5 – Komunikacja kolejowa normalnotorowa**

W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym. Kwartał obejmuje linie nr 38 (Białystok – Ełk) oraz 41 (Ełk – Gołdap).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- transport kolejowy
- produkcyjną,
- usługi nieuciążliwe,
- zieleni.

Na terenie dopuszcza się realizację budynków, urządzeń i budowli, przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym realizację infrastruktury drogowej, wiaduktów i mostów. Dopuszcza się również realizację obiektów usługowych i produkcyjnych wraz z towarzyszącą zabudową w postaci: składów, magazynów, wiat i budynków gospodarczych.

Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jaki należy zachować na terenach usługowych i produkcyjnych, to minimum 20%. Przy zagospodarowaniu tego obszaru należy przewidzieć parkingi i tereny zieleni towarzyszącej.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego przewiduje się następujące inwestycje priorytetowe: budowę międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, której trakt będzie przebiegał po części istniejącej trasy linii 38 i 41, oraz modernizację linii kolejowej nr 41.

Wschodni kraniec kwartału położony jest na terenach zagrożenia powodziowego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

## **21.2 Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Istnieje możliwość przeznaczenia pod zabudowę terenów, niewchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych poszczególnych kwartałów. Obszary

przeznaczone pod nową zabudowę to przede wszystkim tereny, dla których przewidziano takie zamierzenie inwestycyjne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy na cele budowlane.

Należy zwrócić szczególną uwagę na to, by nowa zabudowa usługowa oraz produkcyjna nie powodowała pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

Zgodnie z opracowaną „Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Elku”, obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowią łącznie powierzchnię 1 502,3316 ha, przy czym 388,1179 ha to obszary chłonne w granicach jednostki osadniczej. Udział poszczególnych funkcji niezagospodarowanych obszarów chłonnych przedstawia się następująco:

- funkcja mieszkaniowa jednorodzinna – 58,2177 ha (15%)
- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna – 97,0295 ha (25%)
- funkcja usługowa – 58,2177 ha (15%)
- funkcja produkcyjna – 58,2177 ha (15%)
- zieleni (20%) oraz komunikacja (10%) – stanowią łącznie powierzchnię 116,4353 ha.

Nowe tereny pod zabudowę położone na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej należy projektować w oparciu o poniższe założenia:

- Przyjmuje się, iż tereny o zabudowie mocno rozproszonej oraz samotne zagrody zlokalizowane poza tymi terenami, nie będą się rozwijać pod względem demograficznym i przestrzennym.
- Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie obszaru zwartej zabudowy wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu, dzięki czemu lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała uzupełniania istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.
- Realizacja nowych odcinków dróg publicznych i systemów infrastruktury technicznej odpowiada możliwościom inwestycyjnym miasta.
- Zakłada się rozwój zabudowy głównie w zakresie funkcji mieszkaniowych oraz wzrost standardu zamieszkania poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w nowej zabudowie mieszkaniowej.
- Z uwagi na częste prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania dopuszcza się przeznaczenie w planach miejscowych terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszaną – mieszkaniowo-usługową.
- Zakłada się wzrost standardów w zakresie warunków mieszkaniowych, dzięki czemu nowo powstająca zabudowa będzie spełniać wymogi przestrzennego minimum zdrowotnego oraz odpowiadać rosnącym wymaganiom i potrzebom społeczeństwa.

#### **Zalecenia:**

Do największych obszarów rozwojowych należą tereny zlokalizowane w strefach:

strefa B – osiedla Tuwima, Konieczki, Jeziorna i Grunwaldzkie,

strefa C – obszar strefy ekonomicznej oraz tereny zlokalizowane w sąsiedztwie Parku Naukowo-Technologicznego.

W zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaleca się obszary:

- os. Tuwima, w obrębie ulic Juliana Tuwima i Czesława Miłosza (kwartał B16);
- os. Grunwaldzkie, wzdłuż terenów przyległych do gminy wiejskiej Ełk (kwartał B20);
- os. Nowe Miasto, w obrębie ulic płk. Witolda Pileckiego, gen. Fieldorfa „Nila” i Konieczki, oraz teren przy ul. gen. T. Bora-Komorowskiego (kwartały B2, B3, B5);
- os. Zatorze, w narożniku ul. gen. W. Sikorskiego i ul. Tęczowej oraz w zachodniej części terenu, pomiędzy ul. Ogrodową a terenem kolejowym (kwartał B8);
- teren przy ul. Armii Krajowej (kwartał A3);
- tereny przy ul. Kościuszki w pobliżu Placu Miejskiego (kwartał A5);
- tereny przy ul. Suwalskiej (kwartał B13);
- teren przy ul. Matejki (kwartał B23);
- os. Jeziorna, w rejonie ulic: Grajewskiej, Jana Pawła II, Matki Teresy z Kalkuty, bp. E. Samsela i św. M.M. Kolbego (kwartał B27);
- tereny przy ul. Kolejowej i Szyszkowej (kwartał B34);

W zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się kontynuację na terenach:

- os. Grunwaldzkie, tereny zlokalizowane wzdłuż granicy administracyjnej miasta i pojedyncze nieruchomości wewnątrz osiedla (kwartał B21);
- tereny w obrębie ulic Krótkiej i Garbarskiej (kwartał B25);
- tereny za os. Konieczki wzdłuż ul. Konieczki (kwartał B3);
- tereny przy ul. Słonecznej (kwartał B7);
- teren przy ul. Przemysłowej w pobliżu jeziora Selmęt Mały (kwartał B32);
- os. Zatorze, we wschodniej części terenu w sąsiedztwie ul. gen. J. Bema (kwartał B8);
- tereny przy ulicach Sielskiej i Letniskowej (kwartał B33);
- tereny przy ulicach Baranki, Letniej i Spacerowej (B28);
- os. Baranki, duży obszar wzdłuż ul. W. Maternika, ul. Lekarskiej i ul. Szpitalnej (kwartał B30)

W zakresie rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej zaleca się:

- tereny inwestycyjne położone przy obwodnicy (kwartał C2) oraz przy ul. Przemysłowej, Podmiejskiej i Produkcyjnej (kwartał C1);
- tereny inwestycyjne położone przy ul. Okrężnej i Towarowej (kwartał C3);
- część obszaru, objętego ustaleniami planu „Ełk-Garbarska”, znajdującego się przy ulicy Przemysłowej i Garbarskiej (kwartał B25);
- obszar przy ulicy Grajewskiej (kwartał B26);
- część obszaru, znajdującego się przy ulicy Przemysłowej, objętego ustaleniami planu „Ełk-Ciepla”, (kwartał C4);
- tereny przyległe do obwodnicy miejskiej na północ od ul. Suwalskiej (kwartały B2, B6, B12);
- tereny przyległe do obszarów kolejowych w sąsiedztwie ul. Dolnej (kwartał B6);
- tereny inwestycyjny przy ul. 11 Listopada (kwartały B14 i B15);
- teren inwestycyjny przy ul. Parkowej w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Ełckiego (kwartał D2);
- tereny przy ul. Parkowej i Kilińskiego (kwartał A6);
- tereny przy ulicy Targowej w sąsiedztwie targowiska miejskiego i cmentarza (kwartał A7)



- tereny położone przy I. Kościuszki w sąsiedztwie nieruchomości oświatowych (kwartał A5).

Tereny wskazane na załączniku nr 9 do niniejszego Studium – *Kierunki zagospodarowania*, jako tereny zalecane do zabudowy, stanowią obszary dotychczas niezabudowane, na których przewiduje się inwestycje budowlane. Poza terenami wyznaczonymi na ww. załączniku, przeznaczają się pod zabudowę tereny położone w sąsiedztwie obszarów zabudowanych jako kontynuację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania.

### **21.3 Tereny wyłączone z zabudowy**

W granicach miasta wyznacza się tereny wyłączone z zabudowy, stanowiące:

- system przyrodniczy miasta, którego granice określone są na załączniku nr 9 do niniejszego opracowania, obejmujące kwartały: E1, E2, E3, E4, D1, D3, D4, D5, D8, D9, D10 oraz część kwartałów: D2, D6, D7, B14, B15, B32 i B33;
- tereny ogrodów działkowych, obejmujące kwartały B4, B17 oraz część C5;
- teren, oznaczony na załącznikach graficznych nr 8 i 9 do niniejszego Studium, pod realizację szlaku wodnego, łączącego Jezioro Ełckie z jeziorem Selmęt Wielki poprzez jeziora Szyba i Selmęt Mały;
- tereny, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Zakaz zabudowy na terenach, tworzących strukturę przyrodniczą miasta, nie dotyczy obiektów związanych z obsługą tych terenów, oraz obiektów przeznaczonych do adaptacji zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kwartałów.

## **22. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

### **22.1 Obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody**

#### **22.1.1. Obszar Chronionego Krajobrazu**

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obszar taki obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Gmina Miasto Ełk leży w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego wyznaczonego uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, zmienionego uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. Miasto Ełk położone jest w zasięgu obszaru, którego łączna powierzchnia stanowi ponad 49 tys. ha i wchodzi w granice administracyjne gmin: Stare Juchy, Ełk, Kalinowo, Prostki (powiat ełcki); Wydminy (powiat giżycki); Świętajno i Olecko (powiat olecki).

Zgodnie z uchwałą na obszarze chronionego krajobrazu wprowadzono następujące zasady ochrony:

- zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, 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;

- zakaz 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;
- zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- zakaz 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.

Wśród ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów leśnych OChK Pojezierze Ełckie wymieniono m.in. utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych oraz niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania, a także wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze, wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem. Wśród ustaleń dotyczących czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych należy wspomnieć przede wszystkim o konieczności utrzymywania i w razie konieczności odtwarzania lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych. Natomiast ustalenia w zakresie ochrony ekosystemów wodnych obejmują m.in. zachowanie i ochronę zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, czy też wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych w oparciu o rzeczywistą konieczność ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią.

Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz w uchwale Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Przepisy dotyczące ochrony ww. obszarów i obiektów są nadrzędne nad wszelkimi innymi ustaleniami zawartymi w Studium. Ustalenia studium są zgodne z aktami prawnymi dotyczącymi ochrony tych obszarów i obiektów.

Zniesienie ustanowionych na terenie gminy form ochrony przyrody może nastąpić jedynie w razie utraty wartości przyrodniczych, ze względu na które ustanowiono formę ochrony przyrody, lub w razie konieczności realizacji inwestycji celu publicznego lub zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego.

### **22.1.2 Pomniki przyrody**

Na terenie Ełku wg stanu na grudzień 2019 roku, powołano 8 pomników przyrody.

Najcenniejsze pojedyncze zadrzewienia, występują na terenach starego układu urbanistycznego Elku:

- klon jawor, zlokalizowany na skwerze zieleni imienia generała A. Krzyżanowskiego „Wilka” przy ul. Słowackiego;
- klon zwyczajny, zlokalizowany na skwerze zieleni imienia generała A. Krzyżanowskiego „Wilka” przy ul. Słowackiego;
- dwa dęby szypułkowe, zlokalizowane przy ul. Wojska Polskiego, teren zieleni Elckiego Centrum Kultury;
- dąb szypułkowy, zlokalizowany w parku miejskim im. Solidarności przy ul. Małeckich i 3 Maja;
- buk zwyczajny, zlokalizowany w parku miejskim im. Solidarności przy ul. Małeckich i 3 Maja;
- dąb szypułkowy, zlokalizowany w dużej grupie drzew na skwerze zieleni półwyspu Jeziora Elckiego;
- klon jawor, rosnący w otoczeniu innych drzew na skwerze zieleni imienia generała A. Krzyżanowskiego „Wilka” przy ul. Słowackiego.

Wysokie walory krajobrazowe posiadają rzędy starodrzewu klonowego oraz dębowego na terenie skweru i parku miejskiego.

W stosunku do pomników przyrody, obowiązują ustalenia zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, która będąc dokumentami nadrzędnymi w stosunku do studium, wyznacza podstawowe kierunki ochrony środowiska i przyrody na terenie miasta Elku i winna być uwzględniana w aktach prawa miejscowego i decyzjach administracyjnych.

Dla pomników przyrody ożywionej wprowadzone są następujące zasady ochrony (art. 45, ust. 1 ustawy o ochronie przyrody) związane z zakazami: niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru; wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztermowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby; dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej; likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych; wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych; zmiany sposobu użytkowania ziemi; wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką; zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych; umieszczania tablic reklamowych.

Powyższe zakazy nie dotyczą (art. 45, ust. 2 ustawy o ochronie przyrody): prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody; realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę

ochrony przyrody; zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa; likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

## **22.2 Ochrona gleb**

Na terenie miasta Elku typologicznie największy udział mają gleby płowe - 36,4% i brunatne kwaśne - 27,3%. Występują także gleby brunatne właściwe, czarne ziemie (w tym także zdegradowane), rdzawe, ale ich udział jest niewielki.

Zgodnie z gleboznawczą klasyfikacją gruntów, na obszarze gminy miasta Elk brak jest gleb orných zaklasyfikowanych do I i II klasy bonitacyjnej, a więc tych najlepszych i bardzo dobrych, występują natomiast: gleby orne średnio dobrej i dobrej jakości klasy IIIA i IIIB, grunty IV klasy bonitacyjnej (IVA i IVB), użytki rolne klasy V oraz gleby należące do VI klasy bonitacyjnej (w tym do klasy VIz - gleby pod zalesienie).

W celu ochrony środowiska glebowego ustala się:

- działania zapobiegające niekontrolowanym przekształceniom gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a szczególnie pod inwestycje;
- zinventaryzowanie miejsc występowania nielegalnych wysypisk odpadów (w tym niebezpiecznych),
- kontrolę wywozu bezodpływowych zbiorników,
- dążenie do skanalizowania i objęcia siecią wodociągową całego obszaru miasta,
- ochronę przed degradacją gleb,
- zwiększenie skali rekultywacji gleb zdegradowanych i zdewastowanych,
- stosowanie urządzeń zabezpieczających gleby przed zanieczyszczeniami;
- ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu,
- ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów w zadrzewieniach stanowiących naturalne zabezpieczenie przed erozją gleb i wymywaniem wartościowych składników z profilu glebowego,
- wody opadowe z zanieczyszczonymi substancjami ropopochodnymi lub zawiesinami, powinny być podczyszczone na terenie inwestora, przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- ograniczenie stosowania uciążliwych dla środowiska nawozów mineralnych i środków ochrony roślin oraz racjonalne dozowanie tych o niskiej uciążliwości.

## **22.3 Ochrona lasów**

Na terenie miasta podstawowe znaczenie dla kształtowania struktury przyrodniczej mają jeziora, dolina rzeczna oraz las. Największy kompleks (Bór Elcki) zlokalizowany jest w południowej części aglomeracji i jest pozostałością po rosnących tu niegdyś historycznych puszcach. Lasy ogółem na terenie miasta zajmują około 80 ha, co stanowi ok. 4% jego powierzchni. Miasto Elk cechuje niska lesistość, w związku z czym istniejące kompleksy leśne wymagają wzmożonej ochrony, zwłaszcza przed nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nieleśne. Warto także podjąć działania mające na celu zwiększenie arealu użytków leśnych w mieście.

W odniesieniu do terenów lasów należy ustalić:

- ochronę gruntów leśnych przed nieuzasadnioną zmianą przeznaczenia na cele nieleśne,
- wprowadzanie dolesień na gruntach o niskiej bonitacji (V i VI klasie), zagrożonych procesami erozji,

- maksymalną ochronę i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych z uwagi na ich znaczenie ekologiczne,
- szczególną ochronę najstarszych drzewostanów,
- umiarkowane stosowanie cięć pielęgnacyjnych,
- zakaz zabudowy,
- uzupełnienie i aktualizację planów urządzania lasów niebędących w zarządzie lasów państwowych,
- prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o dobre i aktualne plany urzędzeniowe,
- wprowadzanie odnowień naturalnych,
- zagospodarowanie rekreacyjne lasów, zmierzające do zwiększenia dostępności lasów do celów wypoczynkowych, przy jednoczesnym stosowaniu zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych,
- utrzymanie odpowiedniej kondycji lasów.

#### **22.4 Ochrona przed hałasem**

W chwili obecnej podstawowym źródłem hałasu jest ruch komunikacyjny, przede wszystkim na biegnącej przez miasto drodze krajowej nr 16, 65 oraz wojewódzkiej 656 oraz linie kolejowe. Biorąc pod uwagę te okoliczności należy podjąć działania naprawcze, tymczasowo ograniczające uciążliwości hałasowe. Do głównych źródeł hałasu w mieście należą komunikacja oraz obiekty usługowe i przemysłowe związane z produkcją przemysłową i przetwórstwem.

W ramach ochrony przed hałasem należy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- zapewnić jak najlepszy standard akustyczny środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, dla poszczególnych terenów określić przynależność do kategorii ochrony przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- zapewniać odpowiedni standard techniczny drogom, w celu ograniczenia ich uciążliwości (wprowadzić konieczne zmiany w inżynierii ruchu drogowego: budowa obwodnic, poprawa stanu nawierzchni ulic i dróg, zapewnienie płynności ruchu);
- lokalizować nową zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi w odpowiedniej odległości od dróg (ograniczenie hałasu przez np. tworzenie stref wolnych od transportu, ograniczenie szybkości ruchu, tworzenie pasów zadrzewień, budowę ekranów akustycznych);
- stosować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż istniejących oraz planowanych dróg, sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- w przypadku lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych lub usługowych stosować zieleni izolacyjną oraz inne rozwiązania techniczne zmniejszające negatywne oddziaływania hałasu na terenach sąsiadujących, a także lokalizować zakłady uciążliwe ze względu na poziom hałasu poza terenami zabudowanymi;
- wprowadzić ograniczenia emisji hałasu na obszarach i akwenach cennych przyrodniczo;
- prowadzić monitoring hałasu.

Wśród działań zapobiegających uciążliwościom akustycznym wskazane jest zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni, a także wykluczenie z użytkowania pojazdów, które emitują ponadnormatywny hałas. Ponadto, podobnie jak w przypadku ochrony przed zanieczyszczeniami

powietrza atmosferycznego, tak i w przypadku hałasu, zalecana jest wymiana stolarki okiennej, w budynkach znajdujących się w pobliżu dróg o znacznym natężeniu ruchu, na okna o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Dodatkowo stosuje się również dźwiękochłonne elewacje budynków. Działania takie realizowane powinny być głównie przez właścicieli budynków oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

## **22.5 Ochrona przed promieniowaniem**

Wyróżniamy dwa rodzaje źródeł pól elektromagnetycznych w środowisku: naturalne (promieniowanie Ziemi czy Słońca) oraz sztuczne, których głównymi źródłami są:

- przemysłowe linie energetyczne o napięciu powyżej 110kV i związane z nimi stacje elektroenergetyczne,
- stacje bazowe telefonii komórkowej,
- nadajniki radiowe i telewizyjne,
- cywilne i wojskowe urządzenia radiolokacyjne,
- instalacje i urządzenia elektryczne w zakładach przemysłowych, gospodarstwach domowych oraz wykorzystywane do celów medycznych.

Zgodnie z ustawą z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez:

- utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;
- zmniejszanie poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

W celu ochrony przed promieniowaniem należy:

- przy lokalizacji instalacji emitujących pole elektromagnetyczne zadbać, aby poziom pól był zgodny z przepisami odrębnymi,
- wprowadzić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczyć do niezbędnego minimum lokalizację obiektów emitujących pole elektromagnetyczne na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- w granicach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych zabronić lokalizowania wszelkiej zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi oraz utrzymywania roślinności wysokiej.

Intensywny rozwój źródeł pól elektroenergetycznych w środowisku, powoduje zarówno ogólny wzrost poziomu tła promieniowania elektromagnetycznego w środowisku, jak też powiększenie się obszarów o podwyższonym poziomie natężenia promieniowania. Dotychczasowy wzrost poziomu tła elektromagnetycznego nie zwiększyły istotnie zagrożenia dla środowiska i ludzi. W dalszym ciągu poziom promieniowania w tle pozostaje wielokrotnie niższy od natężenia, przy których możliwe jest jakiegokolwiek szkodliwe oddziaływanie na organizm ludzki.



Obecne rozwiązania technologiczne ujęcia wody spełniają założenia perspektywicznego rozwoju miasta.

W latach 2018 – 2021 przewidywane są następujące inwestycje:

- Likwidacja i budowa nowych studni głębinowych.
- Przebudowa układu węzłów rozdzielczych na wodociągach magistralnych i technologicznych, pompownia II° i III°.
- Rozbudowa i modernizacja systemu monitoringu stacji uzdatniania wody.
- Budowa systemu zabezpieczenia energetycznego ujęcia wody.
- Modernizacja obiektów technologicznych w ramach utrzymania sprawności maszyn, urządzeń i instalacji hydraulicznych.

## **23. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

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

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. Wykaz obiektów zabytkowych na terenie miasta Elku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Studium.

Wszystkie zabytki objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego podlegają standardom ochrony prawnej, wynikającym z *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Wytuczne Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

- W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP, prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi; ich wyniki pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego do zagospodarowania terenu;
- Na stanowiskach archeologicznych o własnej formie terenowej i wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się inwestycji budowlanych i działalności rolniczej, winny one pozostać nieużytkami;
- Inwestycje „liniowe” (np. gaz, prąd, kanalizacja, telekomunikacja) w obrębie nawarstwień kulturowych winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym.

Działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:

- a) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy,
- b) ochronie istniejących obiektów zabytkowych,
- c) nawiązanie formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej;
- d) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką.
- e) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów,



- f) przebudowę obiektów dysharmonijnych,
- g) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
- h) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru;

Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, charakterystycznej dla danego regionu, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie, takie jak:

- linie zabudowy, skala zabudowy,
- sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków,
- forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, produkcyjnych i składowych,
- rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego.

Działania te mają na celu zachowanie cech charakterystycznych oraz utrzymanie odrębności lokalnej miejscowości: np. dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku, jak i kształtowania sylwetki dachu przy zachowaniu wyżej wymienionych elementów podlegających ochronie, lub w przypadku rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków, formę dachu oraz kąt spadku dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

Ponadto należy dbać o zachowanie cmentarzy i mogił historycznych poprzez:

- 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.

### **23.2 Program Opieki nad Zabytkami Miasta Ełku**

Opracowany zgodnie z przepisami *ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* dokument pn. **Program Opieki nad Zabytkami Miasta Ełk na lata 2019 – 2022**, określa zasadnicze kierunki działań inicjowanych przez władze miasta w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego występującego w jego granicach administracyjnych.

Główne, długoterminowe cele polityki miasta Ełk, związane z ochroną zabytków:

1. Rozpoznawanie potrzeb, dotyczących podejmowania działań zmierzających do zahamowania procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania.
2. Ekspozowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego.

3. Podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych.
4. Tworzenie warunków współpracy z właścicielami zabytków dla zapewnienia opieki obiektom zabytkowym.
5. Włączenie problematyki ochrony zabytków do bieżących zadań Rady Miasta Elk.
6. Uwzględnianie uwarunkowań prawnych opieki nad zabytkami.

## **PRIORYTET I. Ochrona zachowanych elementów układu urbanistyczno - przestrzennego.**

### ZADANIA

I.1. Wprowadzenie do MPZP odpowiednich zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni i zabudowy, wypracowanych w oparciu o następujące zasady: poszanowanie pierwotnie zaprojektowanego porządku przestrzennego poprzez uwzględnienie: linii zabudowy, historycznych wysokości budynków, podziałów elewacji, formy dachów, użytych materiałów elewacyjnych i ich kolorystyki, zastosowanej stolarki okiennej i drzwiowej, form i sposobów adaptacji obiektów zabytkowych, rozmieszczania i charakteru reklam umieszczanych na obiektach zabytkowych i w bezpośrednim ich otoczeniu, sposobów wkomponowywania widocznych elementów infrastruktury technicznej w ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

I.2. Dodanie w umowach dzierżawy o ogródkach miejskich precyzyjnych zapisów dotyczących kolorów parasoli, dla ujednoczenia wprowadzenie jednego koloru.

I.3. Wprowadzenie mechanizmów dotyczących poprawę porządku w przestrzeni publicznej i ochronę krajobrazu kulturowego, w tym opracowanie ujednoczonych kolorystycznie oraz graficznie szyldów i reklam, poprzez wykorzystanie zapisów Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

I.4. Oznakowanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wraz ze zdjęciami, w Internetowym Portalu Mapowym Miasta Elk.

I.5. Kontynuacja założeń wynikających z *Programu rewitalizacji Elku na lata 2016 - 2023* oraz pozostałych założeń planistycznych.

I.6. Opracowanie aktualizacji gminnej ewidencji zabytków.

Bieżące zadania dla gminnej ewidencji zabytków:

1. Zakładanie nowych kart adresowych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków dla zabytków dotychczas nierozpoznanych i nieuwzględnionych w ewidencji, a istotnych dla obrazu dziedzictwa kulturowego na terenie miasta;

2. Aktualizacja zmian w stosunkach własnościowych oraz zmian stanu prawnego jak aktualne formy ochrony;

3. Systematyczne uzupełnianie kart adresowych o uzyskane nowe dane i aktualizowaną w przypadku zmian w wyniku rozbiórek i remontów dokumentację fotograficzną;

4. Propozycje skreślenia z ewidencji obiektów nieistniejących oraz takich, które utraciły cechy zabytkowe w wyniku modernizacji.

I.7. Prowadzenie okresowych kontroli stanu zachowania obiektów zabytkowych: stanowiących własność gminy, w celu wytypowania najbardziej zagrożonych, wymagających niezbędnych remontów, na tej

podstawie opracowanie planu remontów w ścisłym porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

I.8. Prowadzenie monitoringu możliwości pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych, w tym również z różnych programów i inicjatyw europejskich, przeznaczonych na działania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego.

**PRIORYTET II. Praktyczne wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego dla wykreowania produktu turystycznego.**

**PRIORYTET III. Popularyzacja i edukacja w zakresie ochrony i opieki nad dziedzictwem kulturowym.**

**PRIORYTET IV. Stworzenie miejskiego systemu ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez zapewnienie warunków organizacyjnych i finansowych umożliwiających sprawowanie skutecznej opieki nad substancją zabytkową oraz właściwe utrzymanie i zagospodarowanie obiektów zabytkowych.**

Wyrazem świadomej polityki miasta w zakresie ochrony zabytków są działania, aktywizujące właścicieli obiektów zabytkowych. Cel ten jest realizowany w drodze przydzielania dotacji z budżetu miasta na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków. W ten sposób miasto realizuje zadanie własne rozumiane jako dbałość o stan zachowania materialnego dziedzictwa kulturowego oraz tworzy podstawy partnerstwa publiczno - prywatnego w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Jest to działanie, które stawia miasto Ełk wśród aktywnych i wyróżniających się jednostek samorządu terytorialnego zaangażowanych w ochronę dziedzictwa historii i kultury regionu. Co roku Prezydent Miasta Ełku ogłasza nabór wniosków w ramach konkursu o udzielenie dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków usytuowanych na terenie Miasta Ełku. Do 2018 r. obowiązywała uchwała nr XXVIII.250.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie określenia zasad udzielenia dotacji z budżetu miasta Ełku na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków na terenie Miasta Ełku.

Od 2019 r. dotacje będą przyznawane zgodnie z uchwałą nr LI.490.18 Rady Miasta Ełku z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia zasad udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków, usytuowanym na terenie miasta Ełku.

Zaleca się, aby finansowe wsparcie miasta w latach 2019 - 2022 przy zadaniach z zakresu opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego, w miarę możliwości, z każdym kolejnym rokiem systematycznie wzrastało do pewnego, stałego poziomu finansowania (np. procentowego udziału w corocznie uchwalanym budżecie). Pozwoli to potencjalnym beneficjentom na zaplanowanie inwestycji w perspektywie kilkuletniej (np. gdy w ciągu jednego roku nie jest możliwe zakończenie prac). Kolejnym rozwiązaniem polepszającym stan zachowania lokalnych zabytków jest występowanie miasta w roli partnera przy projektach unijnych lub ministerialnych, w których beneficjenci (właściciele zabytków)

często nie są w stanie zapewnić wymaganego wkładu własnego. Takie działania z pewnością podniosłyby poziom życia mieszkańców oraz atrakcyjność turystyczną miasta.

Zadania GPOnZ mogą też być realizowane przez instytucje kultury podległe miastu lub funkcjonujące na jej terenie (np. regionalne izby tradycji, domy kultury, biblioteki) w ramach działalności bieżącej.

## **24. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

### **24.1 Główne założenia rozwoju komunikacji:**

- poprawa stanu technicznego dróg:
  - na głównej osi komunikacyjnej należy ulepszać istniejącą nawierzchnię, a przy przebudowach sukcesywnie podnosić jej standard, utrzymując nawierzchnię bitumiczną,
  - drogi osiedlowe i drogi uzupełniające podstawowy szkielet utrzymywać w stanie niepogorszonym, z dążeniem do utwardzenia nawierzchni gruntowych stosownie do istniejącej zabudowy i warunków gruntowych,
  - budowę chodników oraz oświetlenia i odwodnienia,
    - budowa drogi S61 - trasy Via Baltica, stanowiącej fragment drogi międzynarodowej E67,
    - budowa centrum przeładunkowego oraz realizacja trasy Rail Baltica, stanowiącej połączenie kolejowe Europy zachodniej z krajami nadbałtyckimi,
    - budowa drogi S16, stanowiącej odcinek międzynarodowej trasy Via Carpatia relacji „północ-południe”, łączącej Kłajpedę na Litwie z Salonikami w Grecji,
    - dążenie do elektryfikacji wszystkich linii kolejowych, przebiegających przez miasto,
    - poprawa warunków współistnienia komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej poprzez budowę bezkolizyjnych skrzyżowań drogowych i drogowo-kolejowych, budowę dworca autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego oraz stworzenie *zintegrowanego węzła przesiadkowego*;
    - wdrażanie ekologicznych rozwiązań transportowych - dążenie do wymiany taboru komunikacji zbiorowej na pojazdy niskoemisyjne oraz stworzenie w mieście warunków do eksploatacji pojazdów o napędzie alternatywnym,
    - rozwój infrastruktury rowerowej - rozbudowa sieci ścieżek i połączenie ich w system, obejmujący strategiczne punkty miasta, takie jak dworzec, szkoły, obiekty użyteczności publicznej i miejsca atrakcyjne turystycznie, a także zapewniający połączenie osiedli mieszkaniowych z centrum miasta;
    - rozbudowa układów komunikacyjnych na obszarach rozwijającej się zabudowy,
    - dążenie do realizacji odpowiedniej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych, zapewniających sprawną obsługę komunikacyjną zarówno powstającym dzielnicom mieszkaniowym, jak i śródmieściu oraz istniejącym osiedlom zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

## 24.2 Transport drogowy

W skład głównego układu komunikacji drogowej wchodzi:

- nadrzędny układ komunikacyjny, który tworzą następujące ulice: 11 Listopada, Kajki, Wojska Polskiego, Kilińskiego, Grajewska, Przemysłowa oraz obwodnica miasta.
- podstawowy układ komunikacyjny, na który składają się następujące ulice: Suwalska, Łukasiewicza, Sikorskiego, Armii Krajowej, Mickiewicza, Kościuszki, Dąbrowskiego oraz Gdańska.
- pozostałe ulice tworzą układ uzupełniający.

Zwiększający się udział transportu drogowego w przemieszczaniu osób i ładunków, rosnące natężenie ruchu kołowego, niska przepustowość miejskich układów drogowych, położenie na trasach tranzytowych to źródła problemów transportowych, które doprowadzają m.in. do:

- wzrastającego zatłoczenia dróg miejskich i dróg wlotowych/wylotowych,
- obniżenia standardów technicznych dróg i obiektów inżynierskich,
- zagrożeń bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego,
- niskiej konkurencyjności publicznego transportu zbiorowego wobec indywidualnego transportu samochodowego,
- nadmiernej emisji spalin i hałasu.

Zdecydowanie najważniejszą inwestycją drogową realizowaną w ostatnich latach w Ełku była budowa obwodnicy miasta, omijającej miasto od północy, prowadzącej łukiem do ulicy Przemysłowej - inwestycyjnego i biznesowego serca Ełku, w pobliżu której zlokalizowany jest m.in. Park Naukowo-Technologiczny. Jej całkowita długość to ponad 11,5 km. Wzdłuż obwodnicy położona jest Suwalska Specjalna Strefa Ekonomiczna Podstrefa Ełk oraz wolne tereny inwestycyjne. Dzięki obwodnicy wyprowadzono z centrum Ełku uciążliwy ruch tirów i ciężkiego transportu, który do tej pory odbywał się głównymi ulicami miasta, a co za tym idzie, poprawiło się bezpieczeństwo ruchu drogowego i zmniejszył się poziom zanieczyszczenia i hałasu w mieście.

Obecnie jednak prowadzone są prace, które pozwolą na całkowite wyeliminowanie ciężkiego transportu oraz ruchu tranzytowego z obszaru miasta. Jest to projektowana trasa Via Baltica – fragment drogi międzynarodowej E67, częściowo zrealizowana jako droga ekspresowa z Warszawy do Tallinna w Estonii, biegnąca z Polski przez Litwę i Łotwę do Estonii. Pełni ona rolę najważniejszego połączenia drogowego pomiędzy krajami bałtyckimi. Via Baltica pobiegnie z Warszawy drogą ekspresową S8 do Ostrowi Mazowieckiej, stamtąd trasa będzie biegła nową drogą ekspresową (S61) przez Łomżę, Szczuczyn, Ełk i Suwałki, aż do przejścia granicznego w Budzisku, gdzie pierwotnie miała się kończyć trasa S8.

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko -mazurskiego przyjętego uchwałą nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.* docelowe klasyfikacje dróg o znaczeniu ponadregionalnym to:

- droga krajowa nr 16 – docelowo S (droga szybkiego ruchu),
- droga wojewódzka nr 656 – docelowo Z (zbiorcza).

Rys. 2 Planowana trasa Via Baltica w Europie



Zgodnie z przyjętym do realizacji wariantem Via Baltica ma przebiegać przy wschodniej i północno-wschodniej granicy miasta i włączy się do obwodnicy w okolicy ulicy Kolonia. W pobliżu miasta zlokalizowane będą dwa węzły drogowy: Elk Wschód (na trasie Elk – Lega) oraz Elk Południe (nieдалeko Nowej Wsi Elckiej). Dzięki budowie trasy Via Baltica najbardziej uciążliwy dla środowiska transport towarowy będzie odbywał się poza granicami administracyjnymi miasta, a jednocześnie miasto zyska połączenie drogowe wysokiej jakości ze stolicą kraju oraz północą Europy, co znacząco przyczyni się do wzrostu znaczenia gospodarczego miasta.

Rys. 3 Planowany przebieg trasy Via Baltica w okolicy Elku



Po oddaniu do użytku trasy Via Baltica planowane jest przejście ulicy Przemysłowej oraz północnej obwodnicy miasta do zasobów komunalnych.

Dzięki działaniom zmierzającym do zmniejszenia natężenia ruchu w mieście poprawiają się warunki życia mieszkańców, zwiększa się bezpieczeństwo podróżujących i pieszych, a komunikacja publiczna może działać sprawniej. Zwiększa się bowiem prędkość komunikacyjna przy jednoczesnym zmniejszeniu czasu przejazdu i zmniejszeniu kosztów eksploatacyjnych. Dostrzegając związek pomiędzy poszczególnymi elementami systemu transportowego władze miasta podjęły szereg działań zmierzających do poprawy stanu dróg w mieście oraz rozbudowy ich sieci.

Planowane inwestycje drogowe o istotnym znaczeniu dla miasta to:

- budowa tzw. „małej obwodnicy” ul. Norwida - mostu drogowego i połączenia drogowego dworca PKP z rondem imienia 9 Pułku Strzelców Konnych Armii Krajowej, co zwiększy płynność komunikacji w centrum i zapewni alternatywne połączenie śródmieścia z południową częścią miasta,
- budowa sieci ulic na północ od osiedla Konieczki, zapewniających transport na obszarze powstającej tam nowej zabudowy:
  - budowa północnego odcinka ul. Kolonia - do granic miasta,
  - budowa ul. płk. Witolda Pileckiego,
  - budowa ul. gen. Fieldorfa „Nila”,
- przebudowa ul. Wojska Polskiego na odcinku od ul. Kościuszki do ronda 11 Listopada i Kajki,
- przebudowa ulicy Jarosława Dąbrowskiego,
- budowa ulicy Władysława Jagiełły z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę, co pozwoli na ograniczenie bezpośredniego spływu wód powierzchniowych i deszczowych do jeziora,
- budowa odcinka ulicy Strefowej,
- budowa przedłużenia ulicy Maćka z Bogdańca, zapewniającego komunikację w obszarze projektowanej zabudowy na zachód od Osiedla Grunwaldzkiego,
- budowa ul. Szosa Obwodowa,
- budowa ulic Spacerowej i Wiosennej,
- przebudowa ulicy Franklina Roosevelta,
- rozbudowa sieci ulic położonych w okolicy szpitala miejskiego – ul. W. Maternika, ks. prał. M. Szczęsnego, Lekarskiej i Szpitalnej,
- możliwość zmiany przebiegu ul. Zamkowej, w celu efektywnego zagospodarowania wyspy zamkowej i odtworzenia pierwotnego układu historycznej zabudowy.

## **24.3 Transport kolejowy**

### **24.3.1 Transport kolejowy normalnotorowy**

W związku z położeniem w regionie cennym przyrodniczo miasto Elk powinno dążyć do podniesienia jakości komunikacji kolejowej - przede wszystkim ważna jest elektryfikacja wszystkich linii, co jest rozwiązaniem najbardziej ekologicznym.

Ważne znaczenie dla regionu i miasta będzie miała projektowana trasa kolejowa „**Rail Baltica**”. Jest to linia kolejowa E75 relacji: Warszawa – Białystok – Elk - Olecko – Suwałki – Trakiszki do granicy z Litwą. Jest ona fragmentem pierwszego transeuropejskiego korytarza transportowego, oraz jedynym

połączeniem kolejowym pomiędzy krajami nadbałtyckimi: Litwą, Łotwą i Estonią z Polską i innymi krajami UE. Zgodnie z decyzją środowiskową w północno-wschodniej Polsce Rail Baltica ma biec z Białegostoku przez Ełk i Olecko do Suwałk i granicy państwa z Litwą w Trakiszkach.

Rys. 4 Planowany przebieg trasy Rail Baltica



Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego sieć bazowa zostanie uzupełniona o sieć kompleksową TEN-T, w skład której będzie wchodzić m.in. planowany terminal kolejowy - drogowy (multimodalny) w Ełku. Strategia rozwoju województwa przewiduje także modernizację objętej projektem sieci TEN-T linii kolejowej Toruń – Iława – Olsztyn – Korsze – Ełk. Budowa centrum przeładunkowego oraz położenie na trasie połączenia kolejowego Europy zachodniej z krajami nadbałtyckimi powinno przynieść miastu korzyści w postaci przede wszystkim ożywienia gospodarczego i wzrostu ruchu turystycznego.

Ponadto duże nadzieje na przyspieszenie rozwoju społeczno-gospodarczego miasta wiąże się z linią kolejową nr 219 (gdzie obecnie trwają prace remontowe), która w przyszłości ma być wykorzystywana jako połączenie Ełku z lotniskiem w Szymanach. Bezpośrednie połączenie Ełku z lotniskiem zwiększy atrakcyjność inwestycyjną miasta oraz mobilność zawodową i przestrzenną mieszkańców.

Istotna dla rozwoju i upłynnienia komunikacji w mieście jest też przebudowa skrzyżowań linii kolejowych z drogami - należy dążyć do budowy skrzyżowań bezkolizyjnych w postaci tuneli drogowych lub wiaduktów, zwłaszcza na trasie projektowanej międzynarodowej linii Rail Baltica.

#### 24.3.2 Transport kolejowy wąskotorowy

Od roku 2017 prowadzony jest projekt, który ma na celu uporządkowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej, zlokalizowanej w obszarze wyznaczonym do rewitalizacji, oraz stworzenie placówki muzealnej o nowoczesnym, europejskim standardzie. W ramach projektu teren zostanie podzielony na dwie główne strefy – publiczną, ogólnodostępną oraz parkową – wewnętrzną. Strefę publiczną będzie stanowić plac miejski – wielofunkcyjny znajdujący się przy ulicy Suwalskiej. Będzie on równocześnie placem wejściowym do Muzeum Historii Ełku. W ramach strefy parkowej znajdzie się część skansenowa, „Park Odkrywców Kolei” oraz strefa techniczno – obsługująca. Ulokowany w północno-wschodniej części terenu budynek Muzeum Historii Ełku będzie istotnym elementem dla całego



założenia. W budynku Muzeum Historii Ełku zawarte będą również wszystkie niezbędne funkcje pomocnicze takie jak kasa z informacją, sklep, szatnia, blok sanitarny oraz przestrzenie magazynowe dla Muzeum.

Dotychczas zrealizowano 2 etapy koncepcji zagospodarowania terenu EKW:

1) Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej na potrzeby Muzeum Historycznego w Ełku – etap I:

- prace rozbiórkowe,
- roboty budowlane (remontowe) w budynku stacji,
- budowa nowych ciągów pieszych oraz remont istniejących nawierzchni,
- rekultywacja zieleni,
- budowa: oświetlenia zewnętrznego, ogrodzenia wraz z bramami, małej architektury oraz sieci gazowej, elektroenergetycznej oraz przyłączy wodociągowego i kanalizacji sanitarnej.

2) Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej na potrzeby Muzeum Historycznego w Ełku – etap II – Park Odkrywców Kolei”

- wykonanie drogi wewnętrznej umożliwiającej dojazd do Parku Odkrywców Kolei oraz dojazd do miejsc parkingowych,
- budowa ciągów pieszych,
- wykonanie linii telekomunikacyjnych,
- lokalizacja obiektów małej architektury (ławki, kosze, stojaki na rowery),
- montaż lamp oświetleniowych LED oraz drobnego oświetlenia, spełniającego funkcje wyeksponowania powstałej infrastruktury.
- budowa 43 miejsc parkingowych, w tym 3 dla osób niepełnosprawnych.
- miejsca na których zostaną zamontowane urządzenia edukacyjne.
- prace rozbiórkowe piwnicy (magazyn paliw),
- przebudowa istniejącego ogrodzenia -395 m.b.
- wykonanie przyłączy kanalizacyjnego i niskiego napięcia, sieci gazowej z przyłączami, sieci wodociągowej z hydrantami,
- utworzenia terenów zielonych (trawników) oraz nasadzeń,
- montaż 10 szt. urządzeń edukacyjnych - karuzela z przekładniami, górka rozrzędu, tłok pneumatyczny, magnetyczne piłki, wielokrążek, elektromotywa, silnik parowy, wyścig drezyn, huśtawka przegubowa ze sprężyną na łożysku, magnetyczne obręcze.

Do wykonania pozostały:

- budynek nowej siedziby Muzeum Historycznego w Ełku,
- plac muzealny od strony ulicy Suwalskiej (droga obsługi p.poż), wraz z małą architekturą i oświetleniem,
- plac muzealny od strony Parku Odkrywców Kolei,
- zmiana położenia i budowa nowych ogrodzeń w strefie muzeum,
- rozbudowa przyłączy do sieci muzeum.

Po zakończeniu inwestycji Park Odkrywców Kolei wraz z Muzeum Historycznym, także dzięki dogodnemu położeniu w bezpośrednim sąsiedztwie dworca PKP, stanie się atrakcją turystyczną na

dużą skalę i ożywi tereny śródmiejskie. Ponadto Park będzie pełnić ważną funkcję edukacyjną w oparciu o zainstalowane tam urządzenia, które pozwolą w prosty sposób pokazać zasady fizyki, które wykorzystywane są w pracy kolei.

#### **24.4 Komunikacja autobusowa**

W ostatnich latach obserwuje się spadek zainteresowania lokalną komunikacją autobusową, natomiast wciąż istnieje zapotrzebowanie na komunikację dalekobieżną. Należy dążyć do utworzenia dworca autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego, co pozwoliłoby na stworzenie w tym miejscu węzła przesiadkowego. Nowo powstały dworzec autobusowy powinien przewidywać obsługę wszystkich przewoźników, wykonujących swoje usługi na terenie miasta.

#### **24.5 Komunikacja miejska**

W Ełku obserwowany jest wzrost liczby samochodów osobowych, o czym świadczy chociażby stopień zajętości miejsc parkingowych w centrum miasta. Zwiększanie liczby podróży odbywanych samochodem prowadzi do przeciążenia układu drogowego. Wobec braku praktycznych możliwości nadążenia z rozbudową sieci ulicznej i układu parkingów skutecznym rozwiązaniem jest komunikacja miejska. Dla wielu mieszkańców Ełku jest ona głównym sposobem podróżowania (dojazdy do pracy, szkół, ośrodków zdrowia). Codziennie korzysta z niej kilka tysięcy mieszkańców, w związku z czym niezbędne są inwestycje zmierzające do poprawy jakości dróg, po których poruszają się autobusy, jak również inwestycje polegające na wymianie taboru na bardziej komfortowy i ekologiczny. Doprowadzi to do zmniejszenia natężenia ruchu w mieście, a co się z tym wiąże poprawią się warunki życia mieszkańców, zwiększy się bezpieczeństwo podróżujących i pieszych, a komunikacja publiczna będzie mogła działać sprawniej.

Do ulic, przez które przebiega największa liczba linii autobusowych należą:

- ul. W. Sikorskiego - 11 linii,
- ul. Suwalska – 9 linii,
- ul. Wojska Polskiego - 14 linii,
- ul. J. Kilińskiego – 9 linii,
- ul. Grajewska – 9 linii,
- ul. M. Kajki - 4 linie.

Dla poszczególnych obszarów miasta przeprowadzono analizę obsługi komunikacyjnej. Wzięto pod uwagę liczbę kursujących przez dany obszar linii komunikacji miejskiej w przeliczeniu na 100 mieszkańców obszarów. Uzyskane wyniki wskazują, że pod względem dostępu do komunikacji miejskiej sytuacja w Ełku wygląda bardzo dobrze i w żadnym z obszarów nie występują braki w tym zakresie. Należy więc przede wszystkim dążyć do utrzymania stabilnego układu linii komunikacyjnych i rozkładów jazdy, ponieważ jest to jeden z najważniejszych czynników, które decydują o poczuciu niezawodności komunikacji publicznej wśród jej pasażerów.

W celu integracji transportu miejskiego z regionalnym potrzebna jest współpraca władz miasta i powiatu. Organizator wyższego szczebla w porozumieniu z pozostałymi organizatorami oraz przewoźnikami powinien zdecydować o wprowadzeniu zintegrowanego systemu taryfowo - biletowego. Inną formą integracji transportu regionalnego z indywidualnym jest budowa zintegrowanego węzła

przesiadkowego. Zgodnie z definicją z ustawy o publicznym transporcie zbiorowym jest to „miejsce umożliwiające dogodną zmianę środka transportu wyposażone w niezbędną dla obsługi podróżnych infrastrukturę, w szczególności: miejsca postojowe, przystanki komunikacyjne, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie się zwłaszcza z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną”. Zazwyczaj najlepszym miejscem na lokalizację takiego węzła przesiadkowego jest dworzec kolejowy albo autobusowy. W Ełku idealnym miejscem do stworzenia takiego *zintegrowanego węzła przesiadkowego* byłyby okolice przystanków autobusowych i dworca kolejowego, które są zlokalizowane względem siebie w bezpośrednim sąsiedztwie.

W takiej sytuacji komunikacja miejska może stać się bardziej atrakcyjna dla osób przyjeżdżających spoza miasta. Działaniem, jakie należy podjąć w celu integracji transportu miejskiego i regionalnego, jest umieszczenie na dworcu map komunikacji miejskiej z informacją o najbliższych przystankach, oraz lokalizację tam tablicy DIP (*dynamicznej informacji przystankowej*).

Zgodnie z *Planem zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Miasta i Gminy Ełk oraz Gminy Stare Juchy na lata 2019-2030*, uchwalonym uchwałą nr IV.38.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 27 lutego 2019 r., zalecane minimum, wynikające z polityki zrównoważonego rozwoju, to podjęcie działań promujących utrzymanie obecnego poziomu i rozwój transportu zbiorowego – poprzez integrację różnych form komunikacji zbiorowej oraz rozważne ograniczenie ruchu pojazdów indywidualnych, zwłaszcza w ścisłym centrum miasta. W Ełku i okolicznych gminach popularyzowana będzie komunikacja miejska oraz zintegrowana z nią komunikacja rowerowa, jako alternatywa dla samochodowej komunikacji indywidualnej. Komunikacja piesza i rowerowa, to najmniej uciążliwe dla środowiska formy przemieszczania, stanowiące uzupełnienie komunikacji miejskiej.

Niezwykle istotnym kierunkiem rozwoju ełckiej komunikacji miejskiej będzie jej integracja w ramach całego systemu transportu publicznego (obejmującego również przewozy kolejowe i inne niż komunikacja miejska przewozy drogowe) – nie tylko na obszarze miasta i okolicznych gmin, ale w skali całego Ełckiego Obszaru Funkcjonalnego.

Integracja systemów transportowych obejmuje:

- poziom infrastruktury – poprzez utworzenie funkcjonalnych węzłów i przystanków integracyjnych i przesiadkowych, pozwalających na szybką i wygodną przesiadkę;
- poziom rozkładów jazdy – poprzez wzajemną koordynację połączeń przesiadkowych oraz poprzez koordynację taryfową.

Funkcjonowanie zintegrowanych węzłów i przystanków przesiadkowych pomiędzy regionalnym transportem kolejowym, lokalnym i regionalnym transportem autobusowym oraz komunikacją miejską, stanowi szansę rozwoju dla wszystkich tych systemów transportu publicznego. Zintegrowany węzeł przesiadkowy powinien zapewnić jak najkrótsze i bezpośrednie przejście pomiędzy różnymi rodzajami środków transportu (oczywiście najlepiej w systemie door-to-door) oraz nie posiadać barier utrudniających przemieszczanie się dla osób niepełnosprawnych.

W celu ograniczenia emisyjności w latach 2019-2020 miasto planuje zakup 6 autobusów hybrydowych, oraz kolejnych dwóch w 2021 roku.

W okresie planowania (do 2030 r.) przyjmuje się następujące zasady kształtowania oferty publicznego transportu zbiorowego:

1. W okresie planistycznym zrealizowane będą inwestycje mające na celu uruchomienie węzłów przesiadkowych integrujących różne formy transportu zbiorowego, także z transportem indywidualnym.
2. Rytmicznie prowadzić się będzie badania marketingowe.
3. Wyniki badań potrzeb przewozowych, popytu oraz preferencji i zachowań komunikacyjnych mieszkańców Elku, stanowić będą wytyczne dla kształtowania oferty przewozowej i podziału zadań przewozowych pomiędzy różne środki transportu oraz określania wymogów technicznych (w tym parametrów opisujących pojemność pasażerską) w stosunku do kontraktowanego taboru.
4. Rozkłady jazdy, w tym ustalanie przebiegu tras, częstotliwości kursowania i alokacji pojazdów w zależności od ich pojemności pasażerskiej, będą konstruowane w dostosowaniu do wyników badań potrzeb przewozowych, popytu, preferencji i zachowań komunikacyjnych mieszkańców oraz badań rentowności poszczególnych linii komunikacyjnych.
5. Na podstawie szczegółowej analizy wyników badań napełnienia pojazdów poszczególne linie przyporządkowywane będą do określonej kategorii, wyróżnionej pod kątem obowiązującej częstotliwości kursowania pojazdów. Biorąc pod uwagę kryterium zastosowanej częstotliwości kursowania pojazdów, wśród linii tworzących sieć komunikacyjną, wyróżnić się będzie linie: priorytetowe, podstawowe, uzupełniające i dedykowane.
6. Realizowane inwestycje taborowe i infrastrukturalne będą uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych oraz zmniejszanie negatywnego oddziaływania transportu publicznego na środowisko.
7. Podstawową regułą planowania oferty przewozowej będzie pełna koordynacja rozkładów jazdy w skali całej sieci komunikacyjnej z zastosowaniem wspólnego taktu.
8. Trasy linii komunikacji autobusowej mogą ulegać modyfikacji w zależności od zmieniających się potrzeb pasażerów i zmieniających się celów podróży.
9. Polityka taryfowa realizowana przez organizatora komunikacji miejskiej zakłada w okresie planowania utrzymanie poziomu odpłatności, ze zwiększeniem preferencji dla pasażerów stale korzystających z komunikacji miejskiej – nabywających bilety okresowe.
10. Polityka taryfowa będzie uwzględniała warunki rynkowe oraz poziom społecznej akceptacji cen przejazdów i względnej atrakcyjności cenowej transportu publicznego (przy uwzględnieniu polityki parkingowej miasta) dla użytkowników samochodów osobowych. Głównymi zadaniami w zakresie polityki taryfowej będą integracja biletowa i uzyskanie relatywnie wysokiego odsetka pasażerów podróżujących na podstawie biletów okresowych. Wszelkie nowe rozwiązania taryfowe powinny być poprzedzane analizami ekonomiczno-finansowymi skutków ich wprowadzenia.
11. Wdrożone zostaną priorytety w ruchu drogowym dla komunikacji miejskiej.
12. W okresie planowania nastąpi koordynacja rozkładów jazdy różnych rodzajów komunikacji publicznej, a docelowo także przewoźników komercyjnych, świadczących usługi na obszarze objętym planem transportowym.

Planowany docelowy układ tras elckiej komunikacji miejskiej spełniać będzie najważniejsze postulaty przewozowe, w tym postulat bezpośredniości. Ewentualne zmiany tras zmierzać będą do intensyfikowania obsługi obszarów miasta o gęstej zabudowie wielo- i jednorodzinnej, kosztem ograniczeń na obszarach peryferyjnych.

W obszarach o najintensywniejszej zabudowie i w porach doby generujących największy popyt na usługi komunikacji miejskiej, zapewniana będzie nadal relatywnie wysoka i rytmiczna częstotliwość kursowania pojazdów. Utrzymana zostanie rozbudowana sieć połączeń bezpośrednich, łączących najważniejsze źródła i cele ruchu na obsługiwanym obszarze. Utrzymywana będzie pełna synchronizacja rozkładów jazdy w skali całej sieci komunikacyjnej, która polega na odejściu od opracowywania rozkładu jazdy w odniesieniu do jednej linii (lub zadania komunikacyjnego, przeznaczonego do obsługi jednym autobusem), na rzecz układania rozkładów jednocześnie dla całej sieci komunikacyjnej. Proces ten, zapewniający efekty synergiczne (poprawa odczuwalnej częstotliwości przy niezmienionej liczbie taboru i niezmienionym lub w niewielkim stopniu obniżonej pracy eksploatacyjnej), powinien być wspomagany specjalistycznym oprogramowaniem komputerowym. Rozkłady jazdy opracowywane są jednocześnie dla całej sieci komunikacyjnej. Nowe połączenia autobusowe będą uruchamiane, o ile taką potrzebę uzasadnią wyniki prowadzonych cyklicznie badań preferencji i zachowań komunikacyjnych mieszkańców (zgłaszane postulaty uruchomienia nowego połączenia komunikacją miejską okażą się w danym osiedlu lub miejscowości statystycznie istotne), a możliwości finansowe miasta i gmin ościennych na to pozwolą.

Należy podejmować różnorodne działania w celu zachęcenia mieszkańców do korzystania z komunikacji miejskiej, co ograniczy transport indywidualny. Jednym z takich środków zachęty są ulgi w cenie biletów, co jest realizowane poprzez:

- uprawnienia do przejazdów bezpłatnych: m. in. inwalidom wojennym i wojskowym, osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności (inwalidzi I grupy) oraz osobom niezdolne do samodzielnej egzystencji wraz z opiekunem, osobom niewidomym i ociemniałym oraz ich przewodnikom, dzieciom i młodzieży szkół specjalnych oraz dotkniętym niepełnosprawnością, żołnierzom w czasie pełnienia służby przygotowawczej oraz Zasłużonym Honorowym Dawcom Krwi,
- uprawnienia do przejazdów ulgowych: m. in. uczniom szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, techników zawodowych i szkół policealnych publicznych i niepublicznych nie dłużej niż do ukończenia 24 roku życia, studentom szkół wyższych, emerytom i rencistom oraz kombatanom.

Zaleca się co najmniej utrzymanie ww. zniżek, jednak należałoby rozważyć rozbudowę systemu ulg przede wszystkim o wprowadzenie bezpłatnych biletów komunikacji miejskiej dla dzieci i młodzieży, uczęszczających do szkół.

Ponadto należy dążyć do maksymalnego ułatwienia w nabywaniu biletów komunikacji miejskiej. Obecna sieć dystrybucji biletów jest niewystarczająca, w związku z czym wskazana jest lokalizacja biletomatów na przystankach i w pojazdach.

W celu ułatwienia opłat za przejazdy komunikacją miejską udostępniona została możliwość nabywania e-biletów poprzez aplikację GoPay na urządzenia mobilne.

## **24.6 Komunikacja lotnicza**

Miasto Ełk w 2012 roku przystąpiło do realizacji projektu „Odłotowa Polska Wschodnia” wraz z gminą Krosno i miastem Chełm. Projekt ma na celu rozwój lotnictwa w Polsce Północno- Wschodniej, a w naszym regionie utworzenie trawiastego lotniska w podełckiej miejscowości Pisanica w gminie Kalinowo. Koncepcja powstania lotniska w podregionie ełckim opiera się głównie o klienta biznesowo – turystycznego. Lotnisko stanowi niewątpliwie duży potencjał dla rozwoju miasta i powiatu. Jeżeli

inwestycja dojdzie do skutku, potrzebne będzie dostosowanie połączeń komunikacji miejskiej do oferty przewozowej lotniska.

W Ełku funkcjonują dwa lądowiska, obsługujące śmigłowce lotniczego pogotowia ratunkowego, zlokalizowane przy specjalistycznych placówkach medycznych. Przy realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących te obszary, należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa lotniczego.

#### **24.7 Komunikacja rowerowa**

W celu zwiększenia udziału ekologicznego transportu niesilnikowego należy rozwijać bezpieczną i zapewniającą wygodne poruszanie się infrastrukturę w postaci dróg rowerowych oraz parkingów rowerowych w dogodnych dla rowerzystów miejscach. Istotna jest również koordynacja z komunikacją publiczną w postaci możliwości przewozu rowerów w pojazdach transportu publicznego.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. miasto posiada sieć ścieżek rowerowych o łącznej długości 21,04 km. W chwili obecnej wiele odcinków ścieżek nie ma powiązania ze sobą, zatem działaniem priorytetowym jest ich zintegrowanie w jeden system. System ten powinien obejmować połączenie strategicznych punktów miasta, takich jak dworzec i miejsca atrakcyjne turystycznie, a także zapewnić połączenie osiedli z centrum miasta. Ważny jest również rozwój infrastruktury rowerowej – istnieje potrzeba wyposażenia w stojaki rowerowe miejsc użyteczności publicznej, takich jak urzędy, szkoły czy kompleksy sportowo-rekreacyjne, a także punktów w pobliżu atrakcji turystycznych. Proponuje się ponadto stworzenie sieci wypożyczalni rowerów, co przyczyni się do zwiększenia dostępności transportu rowerowego, zwłaszcza dla turystów. Należy zwrócić uwagę na likwidację barier dla ruchu rowerowego w przekraczaniu ciągów komunikacyjnych oraz zintegrowanie tras rowerowych z innymi podsystemami komunikacji w mieście.

Aktualnie 77% stanowią ścieżki z nawierzchnią z kostki betonowej, należy więc dążyć do zwiększenia ilości tras z dogodniejszą dla rowerzystów nawierzchnią asfaltową, a także przyjąć taki rodzaj nawierzchni dla wszystkich nowo projektowanych ścieżek.

Ponadto miasto zmierza do rozbudowy promenady wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego – obecnie jest to najbardziej atrakcyjny pod względem turystycznym i najbardziej uczęszczany trakt rowerowy.

W czerwcu 2020 roku została oddana do użytku ścieżka rowerowa dwukierunkowa, biegnąca od ul. Zamkowej do granic administracyjnych miasta Ełku wzdłuż brzegów Jeziora Ełckiego, o długości 0,823 km.

Obecnie wskazana jest rozbudowa ścieżki o budowę kładki na Jeziorze Ełckim z dostępem ruchu pieszego, o długości 224 m wraz z dojściem od strony plaży, z oświetleniem oraz oznakowaniem, a także systemem bezpieczeństwa kładki.

Ścieżka wzdłuż brzegów jeziora, położona w granicach miasta, wraz z kładką przez jezioro, zostanie połączona w jeden szlak turystyczny poprzez budowę ścieżki rowerowej dwukierunkowej z dopuszczeniem ruchu pieszych, biegnącej wzdłuż Jeziora Ełckiego w miejscowości Chruściele przez tereny Nadleśnictwa Ełk. Szlak o długości 1,123 km ze względu na położenie na terenach leśnych wykonany zostanie z kruszywa mineralnego w drewnianych obrzeżach. W ten sposób powstanie niezwykle atrakcyjny trakt pieszo-rowerowy, otaczający całe południowe płośno Jeziora Ełckiego.

Zgodnie z *Koncepcją systemu tras rowerowych w województwie warmińsko-mazurskim*, opracowaną przez Warmińsko-Mazurskie Biuro Planowania Przestrzennego w Olsztynie, EtK wpisuje się w *Regionalny system tras rowerowych* i będzie stanowił odcinek planowanej trasy EuroVelo nr 20 oraz element jednego z korytarzy głównych: korytarza południowy wschód - zachód (Tysiąca Jezior Północnych). W związku z tym rekomenduje się dla realizacji tras rowerowych:

- uszczegółowienie przebiegów tras rowerowych i ich realizację przez samorządy lokalne, organizacje lub inne zainteresowane jednostki,
- zapewnienie ciągłości tras rowerowych poprzez uzgodnienia styków odpowiednio z sąsiednimi gminami,
- stosowanie ujednoczonego systemu znakowania tras i realizacji infrastruktury towarzyszącej.

#### **24.8 Polityka parkingowa**

Jednym z elementów polityki transportowej miasta jest polityka parkingowa. W ostatnich latach wzrasta znaczenie tej formy zarządzania transportem. Związane jest to ze zwiększającą się liczbą samochodów osobowych oraz ze wzmożonym ruchem, a co za tym idzie z deficytem miejsc postojowych i z zatłoczeniem ulic w mieście.

Podczas opracowywania dokumentów planistycznych i strategicznych należy stosować minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy, wynoszący:

1) w strefach A, D i E:

- minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej;
- minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej;
- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;

2) w strefie B:

- minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej;
- minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej;
- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe;

3) w strefie C - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe.

Miejsca postojowe na obszarach nowej zabudowy, w liczbie zgodnej z ww. wytycznymi, inwestor powinien realizować na własny koszt na terenie inwestycji. Jednocześnie bardzo ważne jest tworzenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych na obszarach intensywnej zabudowy, co pozwala na wyeliminowanie trudności komunikacyjnych w obrębie osiedli. Ponadto w celu ograniczenia eliminacji powierzchni biologicznie czynnych, w nowych dokumentach planistycznych zaleca się lokalizowanie minimum 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych. Zapewniona jest również obsługa parkingowa osobom z niepełnosprawnościami - minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny wielorodzinny powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Tam, gdzie to możliwe wskazane jest dążenie do realizacji parkingów w zieleni - o przepuszczalnej nawierzchni ażurowej, z udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

W obrębie centrum miasta, gdzie istnieje duże zapotrzebowanie na parkingi, a zwarta zabudowa nie pozwala na realizację dużej ilości nowych miejsc postojowych, rozwiązaniem jest budowa podziemnych hal parkingowych. Dodatkowo należy dążyć do rozwoju sieci parkingów w mieście w taki sposób, aby ich lokalizacja zachęcała do korzystania z komunikacji miejskiej. Miejsca parkingowe powinny być budowane na obrzeżach miasta i w punktach pozwalających na dogodną przesiadkę.

## **25. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **25.1 Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej**

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców.

W zakresie zaopatrzenia w wodę powinny być prowadzone działania mające na celu:

- zaopatrzenie odbiorców w wodę o odpowiedniej jakości i ilości,
- budowę nowych i modernizację istniejących sieci wodociągowych,
- prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- racjonalne zarządzanie systemem wodociagowym,
- uzupełnienie systemu zaopatrzenia w wodę, w miarę przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę,
- likwidację indywidualnych ujęć wody.

Plan rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie miasta w latach 2018 – 2021 między innymi przewiduje inwestycje na następujących osiedlach:

- Osiedle Północ (obszar miasta pomiędzy ul. Sikorskiego, torami kolejowymi i Jeziorem Ełckim)

Plan obejmuje kontynuację przebudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, która znajduje się w złym stanie technicznym. Inwestycja prowadzona będzie w ramach projektu finansowanego z Funduszu Spójności Unii Europejskiej.

- Osiedle Konieczki (obszar miasta pomiędzy ul. Sikorskiego i obwodnicą miejską i torami PKP)

Na skutek realizowanego projektu w ramach Funduszu Spójności Unii Europejskiej, infrastruktura kanalizacyjna została poddana przebudowie w zakresie przewodów znajdujących się w złym stanie technicznym. W kolejnych latach przebudowie podlegać będą także węzły wodociągowe i odcinki awaryjnych przewodów wodociągowych. Jako inwestycję rozwojową plan obejmuje uzbrojenie w nową sieć kanalizacji sanitarnej i wodociagową terenów budowlanych, przeznaczonych pod budownictwo, w kierunku północnym i wschodnim. Realizacja następować będzie sukcesywnie w ramach inwestycji wspólnych z Urzędem Miasta w Ełku. Teren osiedla jest też tranzytem dla budowy kolektora sanitarnego umożliwiającego skanalizowanie obszarów na kierunku północnym. Kolektor tranzytowy połączony zostanie docelowo z kanałem odbiorczym DN-1000 w okolicy ul. Targowej. Ze względu na znaczne koszty, inwestycje strategiczne będą mogły zostać podjęte wyłącznie w trybie dofinansowania zewnętrznego.

- Osiedle Zatorze (obszar miasta pomiędzy ul. Sikorskiego, rzeką Ełk i torami kolejowymi)



Infrastruktura kanalizacyjna poddawana jest przebudowie w ramach projektu finansowanego z Funduszu Spójności Unii Europejskiej, w zakresie przewodów znajdujących się w złym stanie technicznym. W następnej kolejności przebudowie podlegać będą także węzły wodociągowe, sieci i przyłącza wodno-kanalizacyjne.

- Osiedle Przemysłowa (obszar miasta pomiędzy ul. Suwalską, rzeką Ełk ul. Kilińskiego i granicą miasta Ełk wraz z ul. Podmiejską i częścią wschodnią ul. Suwalskiej)

Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna terenów zabudowy zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej – Podmiejskiej i Suwalskiej wymaga działań modernizacyjnych z uwagi na zły stan techniczny sieci. Wyeksploatowane sieci pozostałe po dawnych zakładach przemysłowych użytkowane są aktualnie jako tymczasowe do czasu ich kompleksowej przebudowy. Sieć wodno – kanalizacyjna w ul. Podmiejskiej i Suwalskiej jest siecią tranzytową dla budowy uzbrojenia na kierunku wschodnim gminy Ełk. Dostawa wody i odbiór ścieków z tego kierunku to m.in. realizacja programu ochrony zlewni jeziora Selmęt Wielki.

- centrum miasta

Plan obejmuje odtworzenie sieci wodno – kanalizacyjnej w zakresie przewodów bocznych i rozdzielczych wraz z przyłączami do nieruchomości.

- Osiedle Kilińskiego – Bogdanowicza

Część istniejącej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej wymaga nakładów na przebudowę ze względu na zły stan techniczny, co będzie realizowane w ramach projektu finansowanego ze środków Funduszu Spójności Unii Europejskiej.

- Osiedle Jeziorna – Baranki

Przewiduje się sukcesywne uzbrojenie osiedla w brakującą sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ideogramem zawartym w planach zagospodarowania przestrzennego miasta oraz równoległe z realizacją inwestycji budowlanych. Częściowej przebudowie bezwykopowej należy poddać zbiorczy przewód kanalizacyjny DN-600 (główny kolektor), odprowadzający ścieki sanitarne osiedla do przepompowni przy ul. Krótkiej. Renowacji wymaga także część studni kanalizacyjnych, co realizowane będzie metodami bezwykopowymi.

- Renowacja sieci wodno-kanalizacyjnej – rewitalizacja infrastruktury

Przewiduje się realizację inwestycji liniowych, polegających na bezwykopowej przebudowie istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w obszarze miasta Ełk. W planie umieszczono także eliminację sieci wykonanych z azbesto-cementu. Zgodnie z przyjętym przez Radę Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 14 maja 2002 r. „Programem usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski”, proces ten powinien być zakończony do 31 grudnia 2032 r. Zakres przedmiotowy prowadzonych działań uzależniony będzie od poziomu środków, którymi dysponować będzie zarządca sieci. Prowadzone będą również inwestycje odtworzeniowe, związane z utrzymaniem standardu w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków sanitarnych. W obszarach niedoinwestowanych i poprzemysłowych (o rozproszonym stanie władania) przewiduje się odbudowę i uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej celem prowadzenia właściwej eksploatacji sieci.

W pakiecie inwestycji znajdują się nakłady na realizację projektu „Poprawa gospodarki wodno – ściekowej aglomeracji Ełk II” realizowanego ze środków Funduszu Spójności Unii Europejskiej.

W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, miasto Ełk znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej *uchwałą nr XXXVII/759/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ełk* (Dz.Ur. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2138). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji. W związku z czym system kanalizacji należy realizować zgodnie z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Sieć kanalizacyjna, podobnie jak wodociągowa, wymaga stałej rozbudowy i modernizacji.

Priorytetem dla rozwiązania problemów odprowadzenia ścieków jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej w celu uniknięcia odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych i gruntu, a także ograniczenia konieczności transportu ścieków do punktu zlewnego za pośrednictwem pojazdów asenizacyjnych. Na terenie znajdującym się w zasięgu sieci kanalizacyjnej należy dążyć do likwidacji szamb przez podłączenie budynków do sieci.

Ponadto, w kierunkach rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej wskazuje się:

- rozbudowę systemu kanalizacji miasta;
- kontynuację spraw, związanych z uzupełnieniem systemu kanalizacji na terenach zabudowanych;
- likwidację istniejących zbiorników szczelnych lokalnej kanalizacji sanitarnej.

Przebieg głównych sieci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej przedstawiony został graficznie na schemacie systemów infrastruktury technicznej, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium.

## **25.2 Sieć energetyczna**

Trzy rozdzielnie 110\15 kV, zaopatrujące miasto, położone są w miejscowościach Nowa Wieś Ełcka i Szeligi oraz w Ełku przy ul. gen. W. Sikorskiego. W związku z dynamicznym rozwojem zabudowy mieszkalnej oraz usługowej i produkcyjnej należy przewidzieć rozbudowę rozdzielni lub budowę nowych, by zapewnić wystarczające zaopatrzenie miasta w energię elektryczną.

Głównym zamierzeniem inwestycyjnym realizowanym na terenie miasta Ełk jest modernizacja/przebudowa istniejącej jednotorowej linii 110 kV relacji Ełk1 – Ełk2 – Olecko na linię dwutorową. W ramach rozbudowy i wzmocnienia elektroenergetycznych systemów przesyłowych w obrębie województwa planowana jest modernizacja stacji 220/110kV Ełk1.

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.

W ramach inwestycji sieciowych SN i nN na lata 2017 – 2022 na terenie miasta Ełk planowane jest:

- wybudowanie urządzeń, niezbędnych do przyłączenia nowych odbiorców energii elektrycznej: linii kablowych SN i nN, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN, przyłączy nN;
- zmodernizowanie: linii kablowych SN i nN, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN oraz przyłączy.

Ze względu na wytwarzane pole elektromagnetyczne przez napowietrzne linie elektroenergetyczne, wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania o szerokości:

- 40 m (po 20 m z każdej strony od osi linii) dla jednotorowych linii 110kV,
- 45 m (po 22,5 m z każdej strony od osi linii) dla dwutorowych linii 110kV.

Przebieg głównych sieci elektroenergetycznych przedstawiony został graficznie na schemacie systemów infrastruktury technicznej, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium.

### **25.3 Sieć gazowa**

Na terenie miasta Ełku występuje sieć gazowa niskiego ciśnienia, która zaopatruje poszczególnych odbiorców w gaz.

W latach 2018 – 2020 na terenie miasta Ełku planowane są następujące inwestycje:

- budowa gazociągu średniego ciśnienia od stacji regazyfikacji gazu LNG przebiegającego przez Suwalską Specjalną Strefę Ekonomiczną do ul. Przemysłowej wraz z częścią ul. Przemysłowej na wysokości os. Pod Lasem;
- gazyfikacja – os. Pod Lasem oraz os. Wczasowego;
- budowa gazociągu średniego ciśnienia od stacji LNG do skrzyżowania ul. Sikorskiego z ul. Willową przebiegającego przez os. Zatorze;
- budowa gazociągu niskiego ciśnienia w ul. Suwalskiej do granicy miasta.

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

W ramach rozbudowy i wzmocnienia systemu gazociągów przesyłowych i dystrybucyjnych *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego* rekomenduje zaopatrzenie Ełku w gaz przewodowy. W celu zwiększenia dostępności mieszkańców MOF OS Ełku przewiduje się budowę gazociągu DN 700 Polska-Litwa.

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.

Przebieg głównych sieci gazowych przedstawiony został graficznie na schemacie systemów infrastruktury technicznej, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium.

### **25.4 Zaopatrzenie w ciepło**

Potrzeby cieplne na terenie miasta Ełku sprowadzają się głównie do ogrzewania mieszkań i przygotowania ciepłej wody użytkowej, a ich zaspokojenie odbywa się w oparciu o dwa główne systemy ciepłownicze: kotłowni Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. oraz kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt”. Pozostałymi dostawcami energii cieplnej są kotłownie przemysłowe, istniejące w kilku dużych zakładach na terenie miasta, oraz indywidualne źródła ciepła (gospodarstwa domowe).

System energetyczny miasta generalnie oparty jest na 3 nośnikach energii:

- węgla (miął węglowy, węgiel kamienny, koks, drewno opałowe itp.);
- oleju opałowym;
- w śladowym stopniu na energii elektrycznej i gazie płynnym (propan-butan) i biomasie.

Obecne moce ciepłownicze wystarczają dla zaspokojenia potrzeb istniejących odbiorców, jednak mając na względzie dalszy rozwój głównie mieszkalnictwa, należy szukać rezerw. Choć istnieją szanse pozyskania niewielkich nadwyżek mocy cieplnej np. z kotłowni PEC, które mogłyby zostać wykorzystane do podłączenia nowych użytkowników, to wciąż za mało, by dotrzeć do wszystkich potencjalnych, nowych odbiorców. Dlatego tak ważne jest tworzenie zapasów energii cieplnej oraz szukanie nowych źródeł ciepła.

Powyższe rozwiązania pociągają za sobą:

- promowanie i podejmowanie, wśród odbiorców ciepła, inwestycji termomodernizacyjnych budynków,
- dostosowanie układu hydraulicznego źródeł do zmiennych warunków pracy,
- działania na rzecz likwidacji lokalnych kotłowni opalanych paliwem stałym (piece), m.in. poprzez umożliwianie odbiorcom indywidualnym podłączenia się do sieci miejskiej,
- możliwość podłączenia do sieci cieplnej nowych terenów, m.in. os. Zatorze, os. Pod Lasem, SSSE,
- zwiększenie kwot dotacji na inwestycje związane z wymianą źródeł ciepła,
- rozwój sieci gazowej do celów grzewczych,
- promowanie i zwiększenie możliwości realizacji OZE.

Szczegółowe informacje na temat możliwości wykorzystania ciepła wytwarzanego w odnawialnych źródłach energii zawarto w opracowaniu „Działania Miasta Elk na rzecz redukcji emisji CO<sub>2</sub> do 2020 r., (część I. pkt. 12 Perspektywy wykorzystania odnawialnych źródeł energii).

Mając na uwadze krajową politykę niskoemisyjną oraz uwzględniając lokalne uwarunkowania należy dążyć do podejmowania działań na rzecz redukcji emisji CO<sub>2</sub>. Szybki rozwój gospodarczy, ograniczona ilość zasobów paliw kopalnych i zanieczyszczenie środowiska powodują, że od kilku lat wzrasta zainteresowanie odnawialnymi źródłami energii (OZE). Do podstawowych technologii OZE zalicza się: kotły na drewno, kolektory słoneczne do podgrzewania wody użytkowej lub powietrza, systemy fotowoltaiczne, elektrownie wiatrowe (małej, średniej i dużej mocy) oraz ciepło geotermalne. Gminy powinny uwzględnić dostępne źródła odnawialne, w tym ich walory gospodarcze i ekologiczne dla swojego terenu, ponieważ ich wykorzystywanie niesie za sobą zyski w postaci:

- niższych stałych kosztów eksploatacji obiektów,
- mniejszego zapotrzebowania na paliwa kopalne,
- redukcji emisji do środowiska substancji szkodliwych (m.in. dwutlenku węgla i siarki).

Władze miasta, nastawione na rozwój gospodarczy, kulturowy i społeczny, kierują się zasadą zrównoważonego rozwoju, dbając przy tym o zapewnienie wysokiej jakości życia dla jego mieszkańców. Powyższe narzuca obowiązek dostosowania się do podstawowych zasad, określonych w przyjętym w 2009 roku „*Pakiecie energetyczno-klimatycznym do 2020 r.*”, mówiących o redukcji emisji gazów cieplarnianych, zwiększeniu udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych oraz redukcji zużycia energii finalnej, co ma zostać zrealizowane poprzez podniesienie efektywności energetycznej.

W opracowaniu „*Działania Miasta Elk na rzecz redukcji emisji CO<sub>2</sub> do 2020 r.*”, zostały przedstawione projekty przedsięwzięć wraz z efektem ekologicznym, ekonomicznym i energetycznym. Wśród nich znalazł się projekt, dotyczący redukcji emisji zanieczyszczeń do środowiska poprzez rozbudowę i modernizację sieci cieplnej oraz modernizację kotła i instalacji odpylania w PEC i SM Świt

2006-2020. Inwestycja ta polepszyła jakość usług ciepłowniczych i zmniejszyła emisję pyłów oraz gazów cieplarnianych.

Projekt opiera się w głównej mierze na:

- przyłączeniu istniejących oraz nowo budowanych obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- likwidacji magistralnego ciepłociągu napowietrznego DN250 wzdłuż rzeki Ełk (demontaż rurociągu na estakadzie, rozbiórka elementów estakady, wykonanie nowego rurociągu podziemnego w technologii rur preizolowanych),
- redukcji emisji zanieczyszczeń do środowiska poprzez modernizację instalacji odpylania (demontaż istniejącej instalacji odpylaczy cyklonowych, zastąpienie ich elektrofiltrami, filtrami workowymi lub innym wysokosprawnym rozwiązaniem z ewentualną możliwością odsiarczania i odazotowania spalin),
- modernizacji ciepłowni poprzez dostosowanie kotłów do obowiązujących standardów emisyjnych, zwiększenie możliwości produkcyjnych ciepłowni.

Ponadto, jak wynika z „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Gminy Miasta Ełk w perspektywie czasowej 2016 – 2030”, istnieją realne możliwości wykorzystania na terenie miasta Ełku gazu ziemnego do celów grzewczych. Związane jest to z budową transgranicznego gazociągu, łączącego systemy przesyłowe gazu ziemnego Polski i Litwy, mającą na celu umożliwienie dostępu do sieci gazowej średniego ciśnienia dla:

- kotłowni PEC Ełk oraz SM Świt,
- odbiorców strefy przemysłowej,
- odbiorców indywidualnych wykorzystujących gaz do celów grzewczych i bytowo-gospodarczych.

Z chwilą doprowadzenia do Ełku gazociągu wysokiego ciśnienia, istniejące rurociągi zostaną przebudowane tak, by mogły współpracować z nową siecią. W przypadku ciepłowni PEC Ełk i SM Świt możliwe jest zastosowanie gazu ziemnego jako paliwa do skojarzonej produkcji energii cieplnej i elektrycznej poprzez zainstalowanie agregatów kogeneracyjnych produkujących energię cieplną na potrzeby ciepłej wody użytkowej w okresie letnim oraz na potrzeby ogrzewania w sezonie grzewczym.

Planowane rozwiązania będą miały znaczący wpływ na zmniejszenie zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzkiego. Dzięki budowie układu skojarzonej produkcji ciepła i energii elektrycznej (opartej na spalaniu gazu ziemnego), zostaną zmniejszone ilości szkodliwych substancji emitowanych do atmosfery, co oznacza zdrowsze środowisko życia dla mieszkańców miasta.

Ponadto gaz ziemny, który będzie dostarczany poprzez ogólnokrajową sieć gazowniczą, zapewni stabilność tych dostaw, a w konsekwencji stabilną produkcję energii elektrycznej i ciepła przez źródła gazowe.

## **25.5 Sieć kanalizacji deszczowej**

Na terenie Ełku działa sieć kanalizacji deszczowej o całkowitej długości ok. 45 km. Ogólny procent terenów w mieście, który posiada dostęp do sieci, jest na poziomie 80%.

Sieć kanalizacji deszczowej wymaga stałej rozbudowy i modernizacji. Priorytetem dla rozwiązania problemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych jest wdrażanie nowych technologii, mających na celu zatrzymanie jak największej ilości wody w miejscu, gdzie faktycznie spada, i odprowadzanie do kanalizacji tylko jej nadmiaru. Należy zatem stosować rozwiązania,

redukującą ilość wód, odprowadzanych przez kolektory do odbiorników wodnych (jeziora i rzeki), poprzez rozprowadzanie jej do gruntu. Zalecane jest zagospodarowanie wody w obrębie nieruchomości poprzez realizację rozwiązań takich jak np. budowa zbiorników retencyjno-rozsączających, i dalsze wykorzystanie tych wód do utrzymania zieleni, lub też budowa instalacji, pozwalających na wykorzystanie zbieranych wód na potrzeby gospodarstw domowych. Wskazane jest także umożliwienie odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do gruntu.

## **25.6 Gospodarka odpadami**

Gminę miasto Ełk obowiązuje wojewódzki plan gospodarki odpadami przyjęty uchwałą nr XXIII/523/16 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarki odpadami dla województwa warmińsko – mazurskiego na lata 2016 – 2022.

Na terenie gminy miasta Ełku, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku, prowadzona jest selektywna zbiórka i odbiór odpadów komunalnych z podziałem na: papier, metale, tworzywa sztuczne, szkło oraz bioodpady, a także poprzez punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych: odpadów niebezpiecznych, przeterminowanych leków i chemikaliów, odpadów niekwalifikujących się do odpadów medycznych powstałych w gospodarstwie domowym w wyniku przyjmowania produktów leczniczych w formie iniekcji i prowadzenia monitoringu poziomu substancji we krwi, w szczególności igieł i strzykawek, zużytych baterii i akumulatorów, zużytych sprzętów elektrycznych i elektronicznych, mebli i innych odpadów wielkogabarytowych, zużytych opon, odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz odpadów tekstyliów i odzieży. Cyklicznie również odbywa się odbiór odpadów wielkogabarytowych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej. W celu zapewnienia należytej ochrony środowiska gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach należy przeprowadzać w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

## **26. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Z myślą pozyskiwania środków Unii Europejskiej, w okresie programowania na kolejne lata, zaplanowano w budżecie miasta m.in. następujące inwestycje:

1. Budowa dróg na terenie miasta Ełku (Jagiełły, Strefowa, Pileckiego, Spacerowa, Wiosenna).
2. Budowa ulicy Norwida.
3. Budowa ulicy Kolonia na odcinku od węzła przy drodze krajowej 16/65 do granic administracyjnych miasta.
4. Budowa i modernizacja kanalizacji deszczowej na terenie miasta Ełku (ul. Jagiełły, Strefowa, Pileckiego, Roosevelta, Wiosenna).
5. Zagospodarowanie pustych przestrzeni dla rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych w mieście Ełku, w tym zagospodarowanie Jeziora Ełckiego poprzez rozbudowę promenady pieszo-rowerowej oraz zagospodarowanie turystyczne wzdłuż rzeki Ełk poprzez budowę ścieżek spacerowych, skwerów wraz z obiektami małej architektury.
6. Zagospodarowanie terenu pomiędzy rzeką Ełk a ul. Żeromskiego.

7. Przebudowa infrastruktury publicznej wraz z budową wieży widokowej w rejonie cypla przy ul. Pięknej na os. Bogdanowicza.
8. Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej na potrzeby Muzeum Historycznego w Ełku.
9. Zagospodarowanie terenu Ełckiego Centrum Kultury.
10. Zadaszenie amfiteatru Ełckiego Centrum Kultury.
11. Utworzenie Interaktywnego Centrum Nauki i Technologii (Młody Einstein) w PNT w Ełku.
12. Termomodernizacja budynków w obszarze śródmieścia.
13. Zagospodarowanie skweru im. gen. Aleksandra Krzyżanowskiego „Wilka” przy ul. Słowackiego.
14. Modernizacja i przebudowa Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Zofii Nasierowskiej w Ełku.
15. Modernizacja zabytkowego budynku przy ul. Armii Krajowej 16 w Ełku (hala klubu bokserskiego Mazur Ełk) i nadanie jej funkcji społecznych.
16. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami komunalnymi przy ul. Kolejowej w Ełku (budynek B).
17. Rozbudowa bazy Szkoły Podstawowej nr 5 na os. Jeziorna.
18. Budowa hali lodowiskowej z zapleczem socjalnym w Ełku.
19. Budowa parkingu na os. Jeziorna.
20. Budowa drogi publicznej ul. Czesława Miłosza na os. Tuwima – etap II.
21. Smart parking – zwiększenie dostępności miejsc parkingowych.
22. Budowa parku rekreacyjno-wypoczynkowego na os. Konieczki.
23. Zagospodarowanie terenu przy Miejskim Przedszkolu „Słoneczna Ósemka” i Szkole Podstawowej nr 9 (Montesoriański Ogród Sensoryczny).
24. Zagospodarowanie terenów komunalnych wokół jeziora na os. Północ II.

## **27. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Zgodnie z „*Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego*”, przyjętym uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku województwa warmińsko-mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego z dnia 4 października 2018 r. poz. 4173, na obszarze miasta Ełku przewiduje się realizację zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu:

### **1. INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, DROGOWEJ:**

- Budowa drogi S61 Ostrów Mazowiecka – obwodnica Augustowa, odcinek m. Szczuczyn – m. Raczki  
*Zadania te zostały ujęte w „Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.)”, i „Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego”*

- Budowa drogi S16 Olsztyn-Ełk

*Zadanie przyjęte „Programem Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.)”*

### **2. INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, KOLEJOWEJ:**

- Prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją (projekt o znaczeniu krajowym)
- Prace na linii kolejowej nr 219 na odcinku Ełk – Szczytno (projekt o znaczeniu makroregionalnym)

Zadania powyższe zostały ujęte w „Dokumencie implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.)” „Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku” oraz „Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego”

- E-75 - Prace na linii kolejowej E75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa)

Projekt o znaczeniu krajowym, znajduje się na liście projektów rezerwowych w KPK. Zadanie zostało ujęte w: „Dokumencie implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.)”, „Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku” oraz „Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego”

### 3. INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ:

- Modernizacja linii 110 kV Ełk1 - Ełk2 - Olecko na dwutorową

Zadanie ujęte w „Planie Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A.”

### 4. INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, GAZOWEJ:

- Budowa gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia relacji Interkonektor – Ełk– Ryn– Mrągowo przewidywane zaopatrzenie w gaz przewodowy miast: Ełk, Olecko, Pisz, Biała Piska

Zadanie ujęte w „Planie rozwoju PSG na lata 2016-2020”

### 5. INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WODOCIĄGOWA, SANITARNA I DESZCZOWA:

- Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej

Zadanie ujęte w „Krajowym programie oczyszczania ścieków komunalnych”

Ponadto „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego”, przewiduje także dla całego województwa, realizację zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu:

#### 1. INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, DROGOWEJ:

- Wzmacnianie potencjału gospodarczego stolicy województwa poprzez optymalizację jej układu drogowego

Zadanie ujęte w „Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego”

- Dokumentacje techniczne (WM) Przygotowanie inwestycji drogowych planowanych do realizacji ze środków UE w ramach RPO na lata 2014-2020; oraz inw. własnych planowanych do realizacji ze śr. własnych, środków innych samorządów, oraz z budżetu państwa

Zadanie ujęte w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039”

#### 2. INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, KOLEJOWEJ:

- Zabudowa ERTMS/ETCS na liniach sieci bazowej TEN-T

Zadanie ujęte w „Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku”

- Kolejowe przedsięwzięcia multilokalizacyjne służące poprawie bezpieczeństwa na newralgicznych skrzyżowaniach linii kolejowych z drogami w województwie warmińsko-mazurskim

Zadanie ujęte w „Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego”

#### 3. INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, TRAS ROWEROWYCH:

- Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – promocja (WB) Wykreowanie markowego produktu turystycznego Trasy Rowerowej Polski Wschodniej oraz stworzenie wizerunku województwa, jako



miejsca atrakcyjnego dla turystów zainteresowanych wypoczynkiem aktywnym, zwłaszcza turystyką rowerową

*Zadanie ujęte w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039”*

#### 4. OCHRONY ŚRODOWISKA:

- Ochrona zasobów przyrodniczych wybranych alei województwa warmińsko-mazurskiego poprzez poprawę stanu istniejących siedlisk i wykonanie nasadzeń w ramach działań ZIELONA DROGA (WB) Ochrona i zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych pachnicy dębowej oraz siedlisk chronionych gatunków porostów w obrębie cennych przyrodniczo alei na wybranych odcinkach dróg wojewódzkich województwa warmińsko-mazurskiego

*Zadanie ujęte w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039”*

#### 5. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA:

- Wsparcie obszaru kultury w województwie warmińsko-mazurskim poprzez realizację projektów infrastrukturalnych kluczowych dla rozwoju regionu i państwa, służących rozwojowi kultury i dziedzictwa kulturowego
- Rozwój klastrów energii w województwie warmińsko-mazurskim poprzez realizację projektów służących rozwojowi energetyki na poziomie lokalnym
- Termomodernizacja państwowych placówek szkolnictwa artystycznego w województwie warmińsko-mazurskim

*Wszystkie trzy zadania zostały ujęte w „Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego”*

W związku z powyższymi założeniami (budowa, rozbudowa czy modernizacja infrastruktury) oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiącymi iż ustalenia planu muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium, konieczne jest zachowanie odpowiednich rezerw terenów pod planowane inwestycje w planach miejscowych.

## **28. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST OBOWIĄZKOWE, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **28.1 Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych**

Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych, m. in.:

1) z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o **ochronie przyrody** – w przypadku, gdy na terenie gminy przewiduje się utworzenie lub prowadzi się obszar chronionego krajobrazu, tj. obszar, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych,

2) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** – art. 16 ust. 6 tej ustawy stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy,

3) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** – w przypadku, gdy gmina zamierza przeznaczyć pod działalność inwestycyjną obszary dotychczas rolne i leśne (art.7 ustawy),

4) z ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku – **prawo geologiczne i górnicze** – dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w którym określa się objekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr,

5) w sytuacji, gdy na terenie gminy mają być realizowane **inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**,

6) w przypadku, gdy sama gmina przewiduje realizację inwestycji o charakterze infrastrukturalnym, obiektowym, o funkcjach społecznych z wydzieleniem stref ochronnych.

7) obszarów, dla których przeprowadzone ma zostać scalenie lub podział nieruchomości.

Na terenie miasta Elku nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu na podstawie przepisów odrębnych. Nie wyznacza się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie potrzeby mogą być określone na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do jego sporządzenia. Wyznacza się natomiast obszary, dla których należy sporządzić plan miejscowy na podstawie art. 10 ust. 3a i 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **28.2 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, które są objęte planami miejscowymi:

- tereny A3 i A5 w strefie centralnej;
- tereny B25 i B26 w strefie nowomiejskiej;
- teren C4 w strefie ekonomicznej;
- tereny B2 i B3 w strefie nowomiejskiej północnej.

Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, na które należy sporządzić plany miejscowe:

- teren A5 w strefie centralnej;

Lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, określona została na mapie stanowiącej załącznik nr 8 do niniejszego opracowania.

### 28.3 Obszary przestrzeni publicznej

Obszar przestrzeni publicznej zdefiniowany jest w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie miasta do takich obszarów należy zaliczyć publiczne place i parki: Plac Miejski przy ul. Kościuszki, Plac Jana Pawła II oraz Park Sopera przy ul. Kilińskiego, park Solidarności przy ul. Armii Krajowej oraz park Kopernika przy ul. Nadjeziornej.

### 29. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp	Nazwa mpzp	Położenie	Lokalizacja w Suikzpj	Uwagi	Rok rozpoczęcia	Rok zak.
1	Elk – Zamkowa II	teren Wyspy Zamkowej	<b>D7, D10</b>	w trakcie realizacji	2012	2020
2	Elk – Baranki, Kolbego	Teren położony w narożniku ulic Baranki, Grajewskiej i Kolbego	<b>B27</b>	w trakcie realizacji	2016	2020
3	Elk – Sikorskiego - Witosa	Tereny kolejowe położone pomiędzy ul. Sikorskiego, Witosa, Łukasiewiczza	<b>K5, B8, B9</b>	w trakcie realizacji	2016	2020
4	Elk - Lazurowa	Teren położony pomiędzy rzeką Elk, ul. Suwalską i ul. Przemysłową	<b>B13, C2</b>	w trakcie realizacji	2017	2020
5	Elk - Stadion	Teren położony w kwartale ulic Piłsudskiego, Sikorskiego, Gdańskiej i Moniuszki	<b>A1, A3</b>	w trakcie realizacji	2019	2021
6	Elk - Wyszyńskiego	Teren ograniczony brzegiem Jeziora Elckiego oraz ulicami Wyszyńskiego, Mariampolską i Jana Pawła II	<b>B27</b>	w trakcie realizacji	2019	2021
7	Elk - Centrum	obszar położony pomiędzy ulicami: Armii Krajowej, Chopina, Kościuszki i Wojska Polskiego	<b>A3</b>	w trakcie realizacji	2019	2020
8	Elk - Kościuszki	Obszar położony przy ul. Kościuszki przy Placu Miejskim	<b>A5</b>	w trakcie realizacji	2019	2020
9	Elk – Parkowa III	Teren położony w narożniku ulic Parkowej i Kilińskiego	<b>A6</b>	w trakcie realizacji	2019	2021
10	Elk - Pileckiego	Teren położony w kwartale ulic gen. Fieldorfa „Nila”, płk. Witolda Pileckiego, Kolonia i Trasy Niepodległości	<b>B2</b>	w trakcie realizacji	2019	2021
11	tereny położone w okolicach jeziora Selmęt Mały		<b>B22, D8</b>		2021	
12	Obręb 1, teren położony przy ul. J. Dąbrowskiego naprzeciw dworca PKP, wraz z częścią terenów kolejowych		<b>A5</b>	Lokalizacja obiektu handlowego o pow. powyżej 2000 m <sup>2</sup>	termin zależny od możliwości i środków miasta	
13	Miejscowe plany: Elk – Obwodnica Północna, Elk – Łukasiewiczza, Elk – SSSE		<b>E1, E2, E3, E4,</b>	plany należałyby zmienić w związku z	termin zależny od	

	Podstrefa Elk, Elk – Lenpol, Elk- Norwida, Elk – Błonie Papieskie II, Elk – Błonie Papieskie, Elk- Nadjeziorna, Elk – Cypel, Elk – Parkowa II, Elk- Zamkowa, Elk - Baranki	<b>D1, D2, D5, D7, D10</b>	przyjęciem nowych map zagrożenia powodziowego	możliwości i środków miasta	
--	--	----------------------------	---	-----------------------------	--

### 30. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Głównym celem realizowanym w przestrzeni rolniczej miasta Ełku będzie optymalne wykorzystanie potencjału rolnictwa, dostosowanie działalności wytwórczej do predyspozycji użytkowych środowiska naturalnego, modernizacja sektora rolno – żywnościowego oraz rozwój przetwórstwa bazującego na surowcach lokalnych.

Mała różnorodność produkcji, a także wahania cen na rynkach rolnych są przyczyną niskiej opłacalności gospodarstw rolnych. W konsekwencji będzie to oznaczać stopniowe zmniejszanie liczby gospodarstw rolnych w granicach miasta Ełku.

Na terenach, na których produkcja rolna prowadzona jest na obszarach objętych strefami ochronnymi wokół ujęć wód podziemnych, należy bezwzględnie przestrzegać zakazu:

- rolniczego wykorzystywania ścieków i osadów ściekowych,
- stosowania środków ochrony roślin, z wyjątkiem środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wód.

Barierę dla rozwoju działalności rolniczej w mieście stanowią rozwój przemysłu i presja urbanizacyjna. W przyszłości, w związku z koniecznością rezerwowania terenów pod funkcje miejskie, konieczne będzie przeznaczenie powierzchni użytków rolnych pod potencjalną rozbudowę miasta, głównie w północnej części miasta. Grunty położone w tym rejonach miasta stracą swój rolniczy charakter. Przyczyniła się do tego również obwodnica miasta, która podzieliła działki użytkowane dotychczas rolniczo. Niemniej jednak pewna część gruntów nadal użytkowana jest rolniczo w związku, z czym Studium określa:

#### 30.1 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie miasta Ełku przeważają gospodarstwa rolne prywatne o ogólnej powierzchni wynoszącej ok. 66 ha, co stanowi ok. 3% powierzchni całkowitej miasta. Dominującym kierunkiem jest produkcja roślinna.

W granicach administracyjnych miasta funkcjonują trzy rodzinne ogrody działkowe o całkowitej powierzchni ok. 43 ha (w ilości ok. 1032 działki), stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców.

Pomimo znikomej ilości gruntów rolnych na terenie miasta, ważne jest aby wyznaczyć kierunki i zasady kształtowania przestrzeni rolniczej. Poprawa struktury jakościowej użytków rolnych może nastąpić poprzez wyłączenie z produkcji gruntów marginalnych. Docelowym kierunkiem zagospodarowania tych gruntów jest zagospodarowanie nierolnicze, głównie leśne, a także budowlane i rekreacyjne, o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych jednostek nie stanowią inaczej.

Należy ograniczać hodowlę i produkcję oraz rozprzestrzenianie się zabudowy siedliskowej na obszarach predysponowanych pod rozwój urbanizacji i przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową. Nie powinno się dokonywać podziałów gruntów rolnych na działki budowlane bez uprzedniego

opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które ustalą zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów.

Na terenach o znacznych walorach przyrodniczych, należy zadbać o ekologizację upraw, czego efektem będą płody rolne o wyższych wartościach zdrowotnych i smakowych niż produkty pochodzące z upraw konwencjonalnych. Jedną z możliwości rolnictwa ekologicznego jest rozwijanie upraw zielarskich przy jednoczesnym przeciwdziałaniu ekspansji nierodzimych gatunków roślin.

Należy chronić wartości przyrodnicze obszarów rolniczych poprzez zachowanie terenów nieprzydatnych do uprawy (nieużytków), będących ważnymi ostojami dla rodzimej flory i fauny czy też przeciwdziałanie głębokim zmianom w warunkach środowiskowych w stosunku do stanu pierwotnego (np. melioracje, osuszanie środowiska, regulacja cieków);

Istotne jest także dążenie do rozwoju funkcji turystycznej na atrakcyjnych gruntach rolnych (głównie trwałe użytki zielone), natomiast w dolinie rzeki Ełk należy ograniczać zainwestowanie i nie prowadzić intensywnej produkcji celem stworzenia ekologicznego korytarza i ewentualnego wykorzystania rekreacyjnego tych terenów.

### **30.2 Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Sposób kształtowania obszarów leśnych wynika z *Polityki leśnej* państwa. Dokument określa wszystkie formy własności lasów, cele i zasady prowadzenia gospodarki leśnej oraz związki leśnictwa ze społeczeństwem z innymi działami gospodarki narodowej i zarządzania oraz innymi jednostkami organizacyjnymi współdziałającymi z leśnictwem. Na terenach lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zrównoważoną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu dostosowane do szczególnych warunków siedliskowych. W przypadku lasów niebędących własnością Skarbu Państwa działalność gospodarczą regulują uproszczone plany urządzania lasów i inwentaryzacja lasów.

Do głównych kierunków kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenie miasta należy zaliczyć:

- a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania obszarów leśnych;
- b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z operatami urzędzeniowymi lasów;
- c) zalesianie gruntów o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej, z wyłączeniem użytków o wysokiej wartości przyrodniczej;
- d) sukcesywne zwiększenia areалу gruntów leśnych (w szczególności zaleca się zalesić tereny przyległe do istniejących kompleksów leśnych i grunty V i VI klasy bonitacyjnej),
- e) dążenie do łączenia izolowanych enklaw leśnych,
- f) budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny,
- g) ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **31. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Obszary zalewowe wód powierzchniowych rzeki Etłk i Jeziora Etckiego, występujące na terenie miasta Etłku, zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opracowanych w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centrala Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w Etłku zlokalizowane są obszary zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na poziomie średnim, występującym raz na 100 lat. Największe zagrożenie, zgodnie z mapami, występuje w okolicach rzeki Etłk. Strefy zagrożenia powodziowego występują również na terenie akwenu Jeziora Etckiego (całe południowe płośno jeziora). Zagrożenie występuje także w okolicach wyspy zamkowej oraz po wschodniej stronie brzegu środkowego płośna jeziora.

Zasięg tych obszarów wskazany jest na załączniku nr 6 do niniejszego Studium - *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią*. Sposób ich zagospodarowania powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego, a wszelkie inwestycje na tych terenach winny być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.

**W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się tereny położone w kwartałach: B8, B30, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D10, E1, E2, E3, E4, K1, K2 i K5.**

Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – na terenie miasta Etłk nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

### **32. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

**Rekultywacja** jest to działanie, mające na celu przywracanie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom (przede wszystkim leśnym i rolniczym) zdewastowanym i zdegradowanym przez działalność człowieka. Metody rekultywacji: in situ, ex situ. Wybrane metody rekultywacji gruntów: zalesianie, zalewanie, zasypywanie terenów kopalnianych. Pojęcie odnosi się również do wód. Celem rekultywacji jezior jest przywrócenie ich poprzednich funkcji, a także cech fizycznych, chemicznych i biologicznych jak najbardziej zbliżonych do naturalnych. Dobór odpowiedniej metody, uwarunkowany jest odmiennością poszczególnych jezior, różnic w sposobach i zakresach zanieczyszczenia, a także ich położenia w zlewni.

Na terenie miasta Etłku rekultywacji wymagają wody Jeziora Etckiego oraz rzeki Etłk. Pomimo zastosowania wielu wszechstronnych metod rekultywacji w misie jeziorowej północnej części jeziora, nie ograniczono produktywności wód. Zgodnie z badaniami wody i osadów dennych, przeprowadzonymi przez Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie, obecnie obserwuje się intensyfikację procesu eutrofizacji w całym zbiorniku i jedynie natychmiastowa redukcja źródeł zanieczyszczeń może zatrzymać postępującą degradację jeziora.

**Rehabilitacja** to działania inwestycyjne, podejmowane w osiedlach mieszkaniowych, często z „wielkiej płyty”, obejmujące poprawę warunków życia mieszkańców przez rekonstrukcję, sanację czy rekonstrukcję.

#### **Rekompozycja**

działania mające na celu przywrócenie walorów kompozycyjnych, wtedy gdy oczyszczenie jest niewystarczające, na podstawie istniejącej ikonografii oraz innych dokumentów.

#### **Sanacja**

działania mające na celu likwidację budynków o niskich wartościach historycznych, szpecących zespół i jego otoczenie, a także nadmiernie zagęszczających otoczenie.

#### **Rekonstrukcja**

działania mające na celu przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu układów przestrzennych i parcelacyjnych oraz skali istniejącej zabudowy tak, jak tego wymaga charakter i wartość historycznego zespołu zabudowy; przebudowa lub rozbudowa układów ulicznych i infrastruktury technicznej; podniesienie jakości przestrzeni publicznych poprzez: renowację nawierzchni, oświetlenia, zadbanie o jakość zieleni i małej architektury; uzupełnienia aranżacji przestrzennej, placów, ulic i wnętrz kwartałów.

Na obszarze miasta występują obszary, gdzie występuje potrzeba rehabilitacji – jest to przede wszystkim wyspa na Jeziorze Elckim wraz ze znajdującym się na niej kompleksem zamkowym. Ponadto obszar centrum miasta wymaga zabiegów rehabilitacyjnych w postaci sanacji szpecących przestrzeń garaży. Należy również kontynuować proces rehabilitacji budynków z wielkiej płyty.

**Remediacja** jest to oczyszczanie i usuwanie zanieczyszczeń gleby, ziemi i wód gruntowych, powstałych w wyniku działania przemysłu lub w wyniku awarii, np. awarii cysterny, wyciek benzyny, awaria tankowca przewożącego ropę naftową. Ma na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu.

Na obszarze miasta Elku nie występują obszary wymagające remediacji.

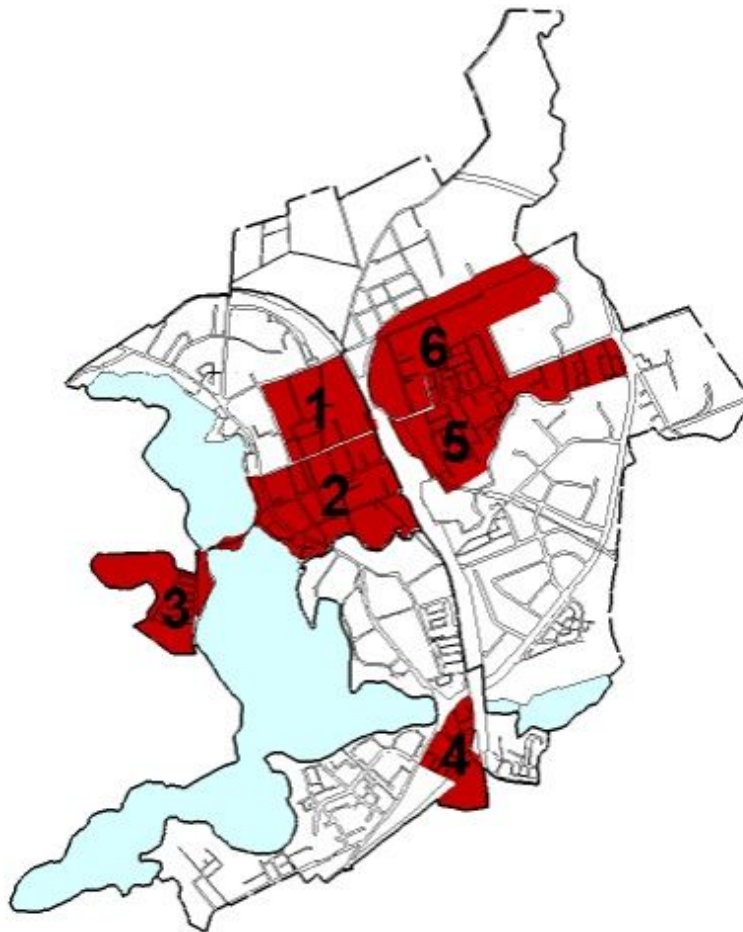
### **33. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZAR REWITALIZACJI**

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zostało dokonane w dokumencie pt. *Programem Rewitalizacji Elku na lata 2016-2023*, przyjętym uchwałą nr XVIII.184.15 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2016 r., zmienioną uchwałami nr XXII.236,16 z dnia 13 września 2016 r. oraz nr XLI.413.18 z dnia 27 lutego 2018 r., opracowanym przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Elku.

#### **33.1 Obszary zdegradowane**

Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 definiują obszar zdegradowany jako taki, na którym zidentyfikowano stan kryzysowy. Z kolei stan kryzysowy to stan spowodowany koncentracją negatywnych zjawisk społecznych współwystępujących z negatywnymi zjawiskami w co najmniej 1 z następujących sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Zestawienie zjawisk kryzysowych w poszczególnych sferach

wskazało, że obszarami zdegradowanymi w mieście Elku są: 1) Centrum I, 2) Centrum II, 3) os. Grunwaldzkie, 4) Szyba, 5) Zatorze II i 6) Zatorze I, wskazane na poniższej mapie:



### 33.2 Obszar rewitalizacji

Obszar rewitalizacji to obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się przeprowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż 20% powierzchni gminy, zamieszkałych przez nie więcej niż 30% mieszkańców gminy.

W okresie programowania funduszy UE 2007-2013 środki na rewitalizację skierowane były przede wszystkim na współfinansowanie inwestycji infrastrukturalnych (remonty lub renowacje zdegradowanych budynków, ulic, przestrzeni publicznych itp.). Aspekt społeczny, w większości przypadków, stanowił jedynie dodatek do działań inwestycyjnych. Jednak w Elku był on mocno akcentowany m.in. poprzez projekt „Centrum Rewitalizacji Społecznej” oraz inne przedsięwzięcia elckich organizacji pozarządowych. Nowe podejście do zagadnienia rewitalizacji na lata 2014-2020 przewiduje, że to właśnie aspekt społeczny jest najistotniejszy w działaniach na danym obszarze. Inwestycje infrastrukturalne mają być realizowane jedynie w kontekście rozwiązania problemu społecznego. Nie mogą być celem samym w sobie. Realizowane działania muszą być kompleksowe, wielowymiarowe, skoncentrowane terytorialnie i wzajemnie ze sobą powiązane, integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki. Ich celem jest realizacja zapisów Strategii Europa 2020 dotyczących zwalczania ubóstwa i wykluczenia społecznego.

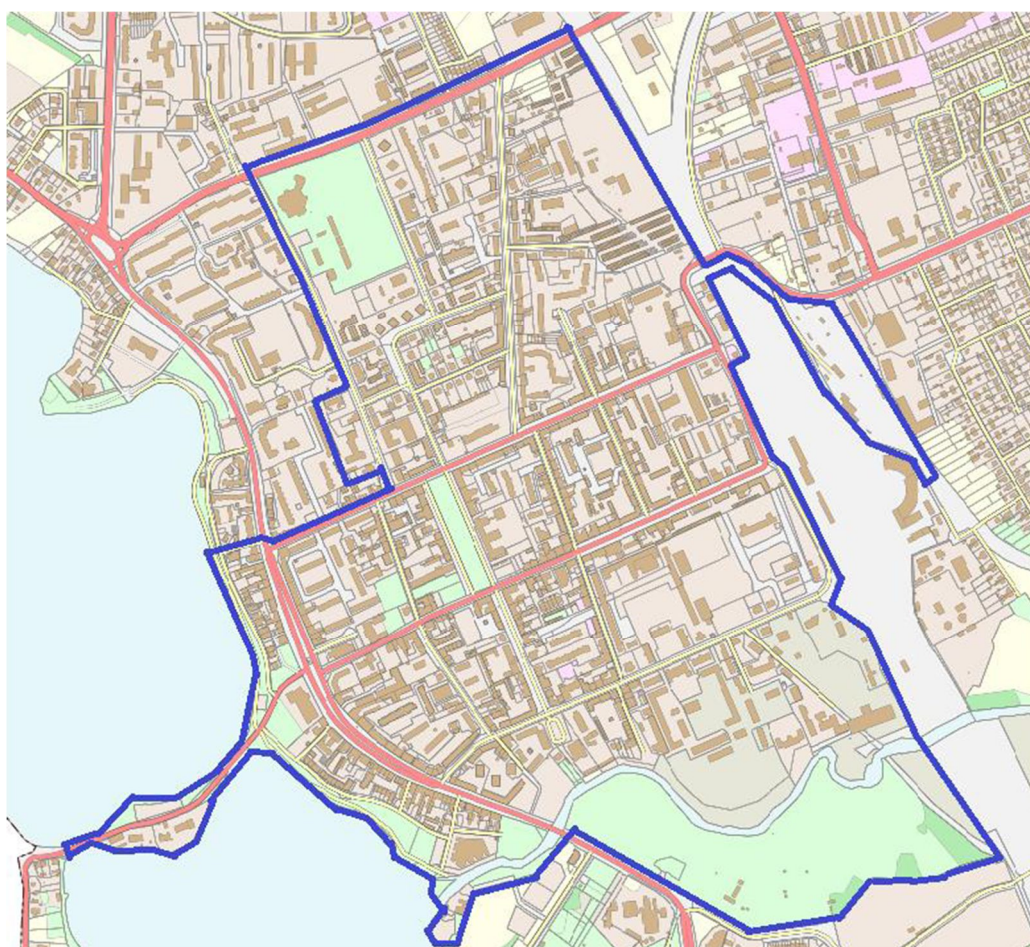


W Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 do rewitalizacji wyznaczony został obszar o nazwie „Śródmieście”. W jego skład wchodzi obszary Centrum I i Centrum II, poszerzone o część obszaru Północ I (MOPS i Urząd Miasta Ełku zlokalizowane przy ul. Piłsudskiego) oraz tereny Ełkiej Kolei Wąskotorowej i tereny zielone nad rzeką Ełk. Obszar ten został wybrany zgodnie z wytycznymi w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020, ze względu na zidentyfikowanie stanu kryzysowego w sferze społecznej (największa w mieście skala problemów społecznych), który współwystępuje ze stanem kryzysowym w sferach technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej. Dodatkowo przy wyznaczeniu obszaru uwzględniono występujące w wytycznych ograniczenia co do wielkości (nie więcej niż 20% powierzchni gminy) i populacji obszarów rewitalizacji (nie więcej niż 30% mieszkańców gminy).

Obszar „Śródmieście” wyznaczony do rewitalizacji – liczba mieszkańców i powierzchnia.

	Obszar „Śródmieście”	Miasto Ełk
Powierzchnia (ha)	172 ha	2105 ha
w stosunku do powierzchni Ełku	<b>8,17%</b>	
Liczba ludności	16 579	58 778
w stosunku do liczby mieszkańców Ełku	<b>28,20%</b>	

Rys. 5 Obszar „Śródmieście” wyznaczony do rewitalizacji



Celem głównym rewitalizacji Śródmieścia Elku jest zaktywizowanie społeczne, gospodarcze i infrastrukturalne obszaru zagrożonego marginalizacją i silniejsze włączenie go w procesy rozwojowe.

Cel 1. Zwiększenie zatrudnienia i rozwój przedsiębiorczości.

Cel 2. Zintegrowanie mieszkańców, zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu oraz ograniczenie patologii społecznych.

Cel 3. Poprawa jakości i dostępności usług społecznych i zdrowotnych.

Cel 4. Podniesienie społecznej i gospodarczej atrakcyjności przestrzeni publicznych.

Kierunki działań:

- modernizacja i zagospodarowanie podwórek jako narzędzie aktywizacji i integracji mieszkańców,
- zagospodarowanie/rozwój przestrzeni publicznych pod cele społeczne, kulturalne i gospodarcze,
- zwiększenie ilości i powierzchni terenów zielonych,
- nadawanie i przywracanie funkcji społecznych i gospodarczych zdegradowanym obszarom,
- budowa i przebudowa dróg wewnętrznych w obszarze rewitalizacji,
- podnoszenie wiedzy i świadomości nt. gospodarowania przestrzenią miejską i dbania o nią,
- porządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych oraz ochrona krajobrazu miejskiego.

Cel 5. Wzrost potencjału turystycznego, sportowo-rekreacyjnego i kulturalnego w oparciu o zasoby przyrodnicze i dziedzictwa kulturowego.

Cel 6. Poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Zwiększenie efektywności energetycznej.

#### **34. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE**

Wyznacza się obszar, obejmujący kwartały C1, C2, C3, C4 i C5, oraz obszar obejmujący część kwartału A4, określone graficznie na załącznikach nr 8 i 9 do niniejszego Studium – *Polityka przestrzenna i Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, w granicach których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń, wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (wchodzących w skład elektrowni fotowoltaicznych: kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, biomasa), z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 *ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii*.

Ustala się:

a) strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, których granice oznaczono na załącznikach nr 8 i 9 do niniejszego Studium – *Polityka przestrzenna i Kierunki zagospodarowania przestrzennego*,

b) ograniczenie uciążliwości, wynikającej z prowadzonej działalności urzędów, do granic ww. stref ochronnych.

### **35. TERENY ZAMKNIĘTE**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. Na terenie miasta Elku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium.

Tereny zamknięte, to zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie miasta Elku Minister Obrony Narodowej ustanowił dwa tereny zamknięte resortu obrony narodowej:

- kompleks wojskowy przy ul. T. Kościuszki, na podstawie decyzji nr 42/MON z dnia 4 marca 2016 r.,
- kompleks wojskowy przy ul. Dolnej, na podstawie decyzji nr 38/MON z dnia 13 marca 2019, zaktualizowanej 3 lipca 2019 r.

Sporządzenie planów miejscowych dla tych terenów uwarunkowane jest utratą statusu terenu zamkniętego przez dany obszar, chyba, że dany teren zamknięty został ustalony decyzją ministra właściwego ds. transportu. W przypadku powyżej wskazanych okoliczności, opracowane plany miejscowe winny uwzględniać istniejące uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania terenu określone w dokumencie Studium.

### **36. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

#### **Uzasadnienie rozwiązań dotyczących kierunków zmian w strukturze przestrzennej i w przeznaczeniu terenów**

Cele polityki przestrzennej miasta i zmiany jego struktury przestrzennej wynikają z zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w tym z uwzględnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta i strategii jego rozwoju.

Podział na obszary o różnych funkcjach i ich granice określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, ustaleń obowiązujących planów miejscowych, uwarunkowań środowiskowych oraz wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego.

#### **Uzasadnienie rozwiązań dotyczących kierunków i zasad zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

##### Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Przy ustalaniu parametrów i wskaźników urbanistycznych kierowano się przede wszystkim koniecznością ujednoczenia ich poziomu w skali miasta. Ma to także na celu wyeliminowanie rozwiązań, które mogłyby być sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wpływ na przyjęty poziom parametrów i wskaźników urbanistycznych miały ponadto ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Przyjęto, że ustalenia Studium w tym zakresie nie mogą kształtować parametrów i wskaźników na poziomie znacząco odbiegającym od ustaleń planów miejscowych ze względu na możliwość negatywnych skutków finansowych dla budżetu miasta.

### Tereny produkcyjne i usługowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej

Analiza możliwości lokalizowania zabudowy (*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*) wykazała, że chłonne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę przekraczają zapotrzebowanie na tereny pełniące funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jakie oszacowano w perspektywie 30-letniej. W związku z tym nie przewiduje się realizacji nowych terenów zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Jednocześnie na obszarze miasta Ełku stwierdzono potrzebę wyznaczenia nowych obszarów usług turystyki, co wynika przede wszystkim z pełnionej przez miasto funkcji ośrodka regionalnego, a także liczne walory przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne.

### Tereny zieleni urządzonej i sportowo-rekreacyjne

W Studium wzięto pod uwagę potrzebę poprawy dostępu do terenów zieleni urządzonej i sportowo-rekreacyjnych. Wynika to przede wszystkim z braku na obszarze miasta parków o dużej powierzchni, które zapewniałyby możliwość rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Istniejący park Solidarności ma stosunkowo nieduży areał w stosunku do powierzchni miasta, i nie ma możliwości jego powiększenia. W związku z tym zachowania wymagają istniejące tereny zieleńców i skwerów, a także naturalna otulina rzeki Ełk oraz nieprzekształcone obszary nadjeziorne. Ponadto należy dążyć do wykorzystania rekreacyjnego terenów nadrzecznych i nadjeziornych oraz samych zbiorników wodnych. Wskazany został także kierunek zagospodarowania rekreacyjnego lasów, zmierzającego do zwiększenia dostępności lasów do celów wypoczynkowych.

### **Uzasadnienie rozwiązań dotyczących ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

#### Obszary chronione

Gmina miasto Ełk leży w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz w uchwale Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Ponadto na terenie Ełku wg stanu na grudzień 2019 roku, powołano 8 pomników przyrody.

Przepisy dotyczące ochrony ww. obszarów i obiektów są nadrzędne nad wszelkimi innymi ustaleniami zawartymi w Studium. Ustalenia studium są zgodne z aktami prawnymi dotyczącymi ochrony tych obszarów i obiektów.

#### Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Decydujący wpływ na ustalenia określające kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ma istniejąca jakość i wielkość zasobów miasta, w tym nikłe znaczenie produkcji rolniczej. Ponadto, przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się do gruntów stanowiących użytki rolne, położone w granicach administracyjnych miast. Na obszarze gminy miasta Ełk brak jest gleb ornych najlepszych i bardzo dobrych, występują niewielkie ilości gleby orne średnio dobrej i dobrej jakości, natomiast pozostałe zasoby to grunty IV klasy bonitacyjnej, użytki rolne

klasy V oraz gleby należące do VI klasy bonitacyjnej. Miasto Elk cechuje niska lesistość, w związku z czym sformułowane zostały ogólne zalecenia, dotyczące ochrony, zwłaszcza przed przekształceniom gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W przypadku lasów wskazany został także kierunek zagospodarowania rekreacyjnego lasów, zmierzającego do zwiększenia dostępności lasów do celów wypoczynkowych, przy jednoczesnym stosowaniu zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych.

#### Ochrona przed hałasem i innymi zagrożeniami

Zasady ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi wynikają z przepisów odrębnych. Zapisy dotyczące przeznaczenia terenów w poszczególnych kwartałach uwzględniają potencjalne narażenie na ponadnormatywny hałas, generowany przede wszystkim przez główne szlaki komunikacyjne drogowe i kolejowe, a także zagrożenie ponadnormatywnym promieniowaniem, związanym z napowietrznymi liniami wysokiego napięcia.

#### Ochrona ujęć i zasobów wodnych

Granice ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody miasta Elk położone są w części terenu oznaczonego na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania” symbolami B1 i E1, na obszarze, na którym nie są przewidziane działania inwestycyjne, co pozwala na zminimalizowanie zagrożenia tych obszarów zanieczyszczeniami. Pozostała część komunalnego ujęcia wody położona jest poza granicami administracyjnymi miasta Elku.

Niewielki, południowy fragment miasta, leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - 217 Pradolina Rzeki Biebrzy. Przeważająca część obszaru zbiornika wyposażona została w infrastrukturę kanalizacyjną i wodociągową, natomiast pozostała część tego terenu jest objęta ustaleniami planu miejscowego, który wskazuje obligatoryjne podłączenie nowej zabudowy do sieci, co zapobiegnie potencjalnym zanieczyszczeniom wód podziemnych.

#### **Uzasadnienie rozwiązań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Stworzona w 2008 r. gminna ewidencja zabytków miasta Elku została zaktualizowana w 2013, 2018, 2019 i 2020 roku. Ochroną objęto obiekty i układy przestrzenne, wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wskazane przez Prezydenta Miasta Elku w porozumieniu z konserwatorem zabytków. Wykaz obiektów zabytkowych na terenie miasta Elku stanowi załącznik nr 1 do części opracowania pod nazwą „Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta”.

Wszystkie zabytki objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego podlegają standardom ochrony prawnej, wynikającym z *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Uwzględnienie faktu występowania obiektów zabytkowych, a także harmonizowanie charakteru zabudowy współczesnej z historyczną, jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych. W związku z tym niniejsze Studium podaje wytyczne do sporządzania planów miejscowych, określające, że parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury

lokalnej, charakterystycznej dla danego regionu, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie.

Ponadto w Studium powołane zostały wytyczne, określające zasadnicze kierunki działań inicjowanych przez władze miasta w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, które określono w dokumencie pn. Program Opieki nad Zabytkami Miasta Ełk na lata 2019 – 2022.

## **Uzasadnienie rozwiązań dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji**

### Transport drogowy

Rozwiązania w zakresie rozwoju układu drogowego wynikają przede wszystkim z przyjętych projektów dotyczących realizacji niektórych dróg o dużym znaczeniu dla funkcjonowania układu drogowego. Chodzi przede wszystkim o planowaną budowę trasy Via Baltica – fragmentu drogi międzynarodowej E67, biegnącej z Polski przez Litwę i Łotwę do Estonii, co pozwoli wyprowadzić transport towarowy poza granice administracyjne miasta, a jednocześnie przyczyni się do rozwoju gospodarczego Ełku.

Dokonano również oceny funkcjonowania układu drogowego miasta i jako jedno z głównych zadań założono poprawienie płynności komunikacji poprzez budowę połączeń w niewygodnych miejscach. Ze względu na położenie w centrum miasta dużego akwenu, potrzebne jest usprawnienie w postaci tzw. „małej obwodnicy” ul. Norwida - mostu drogowego i połączenia drogowego dworca PKP z rondem imienia 9 Pułku Strzelców Konnych Armii Krajowej, co zapewni przede wszystkim alternatywne połączenie śródmieścia z południową częścią miasta. Ponadto istnieje potrzeba rozwinięcia sieci połączeń drogowych na obszarach powstającej nowej zabudowy (na północ od osiedla Konieczki, w okolicy szpitala miejskiego). Za istotną uznano również możliwość zmiany przebiegu ul. Zamkowej, co pozwoli na odtworzenie pierwotnego układu historycznej zabudowy.

### Transport kolejowy

Brak jest przesłanek do wprowadzania zasadniczych zmian w ustaleniach dotyczących transportu kolejowego, ponieważ układ linii kolejowych jest ukształtowany i nie przewiduje się budowy nowych linii kolejowych.

Najbardziej istotną z gospodarczego punktu widzenia jest projektowana trasa kolejowa „Rail Baltica”, stanowiąca fragment transeuropejskiego korytarza transportowego oraz połączenie kolejowe pomiędzy krajami nadbałtyckimi: Litwą, Łotwą i Estonią z Polską i innymi krajami UE. Trasa będzie przebiegała istniejącymi liniami kolejowymi nr 38 i 41, dlatego równocześnie zaleca się przebudowę skrzyżowań linii kolejowych z drogami - należy dążyć do budowy skrzyżowań bezkolizyjnych w postaci tuneli drogowych lub wiaduktów. Planowana jest także budowa terminalu kolejowo - drogowego (multimodalnego) w Ełku, co wynika z korzystnego położenia miasta na planowanych trasach międzynarodowych Rail Baltica i Via Baltica.

Ponadto Studium wskazuje na potrzebę elektryfikacji wszystkich linii jako rozwiązania najbardziej ekologicznego, ponieważ miasto Ełk położone jest w regionie cennym przyrodniczo.

W zakresie transportu kolejowego wąskotorowego przewidziane jest uporządkowanie terenu zabytkowej Ełckiej Kolei Wąskotorowej w celu stworzenia nowoczesnej placówki muzealnej. Ocali to cenne historyczne obiekty kolejowe, a jednocześnie stanie się atrakcją turystyczną.

### Komunikacja autobusowa

W zakresie komunikacji autobusowej wskazuje się potrzebę budowy dworca autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego w celu ułatwienia podróżnym przemieszczania się różnymi środkami lokomocji.

### Komunikacja miejska

Ustalenia Studium wskazują przede wszystkim rozwiązania, które mają zwiększyć atrakcyjność transportu zbiorowego, w celu ograniczenia liczby podróży odbywanych samochodem. Duża ilość osób podróżujących transportem indywidualnym prowadzi do przeciążenia układu drogowego oraz problemów z parkowaniem. Miasto ma ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego w tym zakresie, ponadto nadmierny rozrost sieci dróg i tworzenie dużych ilości parkingów w miastach prowadzi do degradacji przestrzeni, zmniejsza się ilość powierzchni biologicznie czynnych, a także jest źródłem hałasu i zanieczyszczeń. Jako zachętę do korzystania z transportu publicznego proponuje się m. in. poprawę jakości taboru, stworzenie *zintegrowanego węzła przesiadkowego* w rejonie dworca kolejowego i autobusowego w celu integracji transportu miejskiego z regionalnym, ulgi w cenie biletów, a także poprawę systemu dystrybucji biletów komunikacji miejskiej. Istotne z punktu widzenia ochrony środowiska jest także dążenie do wprowadzania niskoemisyjnego taboru.

### Komunikacja lotnicza

W celu zwiększenia swoich możliwości rozwojowych miasto przystąpiło do realizacji projektu „Odlotowa Polska Wschodnia”, który ma na celu rozwój lotnictwa w Polsce Północno- Wschodniej, a w naszym regionie utworzenie trawiastego lotniska w podełckiej miejscowości Pisanica w gminie Kalinowo.

### Komunikacja rowerowa

Drogi rowerowe wymagają rozbudowy i stworzenia spójnego systemu, łączącego osiedla mieszkaniowe z centrum i terenami wypoczynkowymi. Istotne jest zapewnienie ciągłości podróży rowerem, a sieć tras rowerowych powinna mieć znaczenie zarówno komunikacyjne, jak i rekreacyjne. Należy również stworzyć odpowiednią infrastrukturę w postaci parkingów dla rowerów w pobliżu miejsc użyteczności publicznej i atrakcji turystycznych oraz przystanków komunikacji publicznej.

### Polityka parkingowa

W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi parkingowej Studium wskazuje wymagany minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla samochodów na terenach, na których dopuszcza się realizację nowej zabudowy.

Studium wskazuje również, że w obrębie centrum miasta, gdzie istnieje duże zapotrzebowanie na parkingi, należy rozważyć budowę podziemnych hal parkingowych lub parkingów wielopoziomowych. Zwarta zabudowa śródmieścia i mała dostępność gruntów pod inwestycje nie pozwala na zainwestowanie dużych obszarów pod parkingi. Ponadto należy dążyć do podniesienia jakości przestrzeni śródmiejskiej przede wszystkim poprzez zwiększenie udziału powierzchni zieleni.

## **Uzasadnienie rozwiązań dotyczących kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Systemy infrastruktury technicznej w mieście obejmują wszystkie rodzaje infrastruktury, o różnym zasięgu przestrzennym. Systemy te są uporządkowane i zapewniają obsługę miasta, bez konieczności wprowadzania istotnych zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenów. Stan tych systemów nie stanowi bariery dla rozwoju miasta, ponieważ w większości przypadków stan techniczny sieci i urządzeń jest dobry i istnieją rezerwy mocy lub przepustowości instalacji. Większość systemów infrastruktury technicznej wymaga jedynie działań modernizacyjnych i służących zwiększeniu zasięgu działania.

### Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej

Ze względu na zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych należy dążyć do rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz likwidacji zbiorników szczelnych przez podłączenie budynków do systemu kanalizacji sanitarnej.

### Sieć energetyczna

W związku z dużymi rezerwami mocy nie przewiduje się budowy nowych rozdzielni. Nie przewiduje się także zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, mających na celu uwzględnienie przebiegu nowych sieci wysokiego napięcia.

### Sieć gazowa

Na terenie miasta Ełku występuje sieć gazowa niskiego ciśnienia, która zaopatruje poszczególnych odbiorców w gaz. W celu zwiększenia efektywności energetycznego tego źródła, należy rozważyć możliwość budowy gazociągu wysokoprężnego w okolicach miasta, z uwzględnieniem budowy na jego terenie stacji redukcyjnej gazu oraz realizacji sieci gazowej. Wskazany jest także rozwój sieci gazowej do celów grzewczych.

### Zaopatrzenie w ciepło

Obecne moce ciepłownicze wystarczają dla zaspokojenia potrzeb istniejących odbiorców, należy jednak szukać rezerw, ponieważ miasto dysponuje jeszcze terenami pod rozwój mieszkalnictwa, usług i turystyki. W związku z tym Studium wskazuje konieczność rozbudowy istniejących sieci ciepłowniczych (kotłownie PEC i SM ŚWIT) wraz z możliwością połączenia ich ze sobą oraz modernizację kotłowni w kierunku proekologicznych źródeł energii cieplnej. Władze miasta, w związku z przyjętym w 2009 roku „*Pakiem energetyczno-klimatycznym do 2020 r.*”, mówiącym o redukcji emisji gazów cieplarnianych, zwiększeniu udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych oraz redukcji zużycia energii finalnej, podejmuje działania mające na celu podniesienie efektywności energetycznej. Należy dążyć do oszczędzania energii cieplnej (termomodernizacja budynków) i likwidacji lokalnych kotłowni opalanych paliwem stałym (piece) poprzez umożliwianie odbiorcom indywidualnym podłączenia się do sieci miejskiej. Ponadto, w związku z budową transgranicznego gazociągu, łączącego systemy przesyłowe gazu ziemnego Polski i Litwy, istnieją realne możliwości wykorzystania na terenie miasta Ełku gazu ziemnego do celów grzewczych. Nie będzie to wymagało zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, ponieważ z chwilą doprowadzenia do Ełku gazociągu wysokiego ciśnienia, istniejące rurociągi zostaną przebudowane tak, by mogły współpracować z nową siecią.



### Sieć kanalizacji deszczowej

Studium wskazuje, że sieć kanalizacji deszczowej wymaga dalszej rozbudowy i modernizacji. Należy położyć nacisk na zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez rozprowadzanie jej do gruntu lub retencjonowanie i wykorzystanie do celów gospodarczych. Wskazana jest redukcja ilości wód, odprowadzanych do kolektorów deszczowych.

### Gospodarka odpadami

Na dzień sporządzenia niniejszego Studium na terenie gminy miasta Ełku prowadzona jest już docelowa selektywna zbiórka i odbiór odpadów komunalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, tj. z podziałem na: papier, szkło, metale, tworzywa sztuczne, odpady ulegające biodegradacji.

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wymienione zostały zadania inwestycyjne wraz ze wskazaniem ich lokalizacji. Zmiany zagospodarowania terenów z nimi związane będą odbywały się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego lub w oparciu o istniejące plany miejscowe.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazano na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego. Ponadto plan ten przewiduje dla całego województwa realizację zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu gospodarki wodnej, ochrony środowiska i krajobrazu oraz infrastruktury społecznej i gospodarczej. W związku z powyższym Studium wskazuje, że konieczne jest zachowanie odpowiednich rezerw terenów pod planowane inwestycje w planach miejscowych.

### **Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie miasta Ełku nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu na podstawie przepisów odrębnych. Wyznacza się natomiast obszary, dla których należy sporządzić plan miejscowy na podstawie art. 10 ust. 3a i 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Studium ustalono obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Są to tereny, na których już istnieją takie obiekty oraz tereny, na których możliwa jest lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Wyznaczono także jeden obszar, na który należy sporządzić plan miejscowy, położony w centrum miasta w sąsiedztwie istniejącego budynku tego typu, z założeniem ewentualnego połączenia obu obiektów.

Obszar przestrzeni publicznej zdefiniowany jest w art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla takich terenów należy obowiązkowo sporządzić plan miejscowy.

Na terenie miasta do takich obszarów należy zaliczyć publiczne place i parki: Plac Miejski przy ul. Kościuszki, Plac Jana Pawła II oraz Park Sopera przy ul. Kilińskiego, park Solidarności przy ul. Armii Krajowej oraz park Kopernika przy ul. Nadjeziornej. Obszary te są objęte planami miejscowymi, zatem obowiązek należy uznać za spełniony.

### **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić plan miejscowy, uwzględniają okoliczności, związane z potrzebami rozwoju miasta.

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w Etku zlokalizowane są obszary zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na poziomie średnim, występującym raz na 100 lat. Sposób zagospodarowania tych terenów regulują przepisy odrębne.

### **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Studium wskazuje obszary, wymagające:

- rekultywacji – są to wody Jeziora Etckiego oraz rzeki Etk. Na przestrzeni ostatnich lat stosowano wiele metod rekultywacji w misie jeziorowej północnej części jeziora, nie ograniczono jednak produktywności wód, zatem wskazane jest podejmowanie dalszych działań, mających na celu redukcję źródeł zanieczyszczeń.

- rehabilitacji - wyspa na Jeziorze Etckim wraz ze znajdującym się na niej kompleksem zamkowym. Obiekty te są jednym z najcenniejszych zabytków miasta, obecnie prowadzone są prace, mające na celu przywrócenie świetności obiektom historycznym i nadanie kompleksowi funkcji turystyczno-hotelowej. Studium wskazuje także potrzebę uporządkowania przestrzeni śródmiejskiej, gdzie występują nieestetyczne kompleksy garażowe – należy dążyć do ich eliminacji i lokalizowania w to miejsce ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania, służących mieszkańcom. Należy również kontynuować proces rehabilitacji budynków z wielkiej płyty.

Na obszarze miasta Etku nie występują obszary wymagające remediacji.

### **Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji**

Na obszarze miasta dokonano diagnozy pod kątem występowania negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno - funkcjonalnych i technicznych. Koncentracja tych zjawisk powoduje powstanie stanu kryzysowego.

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zostało dokonane w dokumencie pt. *Programem Rewitalizacji Etku na lata 2016-2023*, opracowanym przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Etku. Zestawienie zjawisk kryzysowych w poszczególnych sferach wykazało, że w mieście występuje sześć obszarów zdegradowanych. W *Programie* do rewitalizacji wyznaczony został obszar o nazwie „Śródmieście. Obszar ten został wybrany ze względu na stan kryzysowy w sferze społecznej (największa w mieście skala problemów społecznych) oraz stan kryzysowy w sferach technicznej i przestrzenno-funkcjonalnej.

## **Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne**

Wyznaczono obszar, na którym możliwe jest rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Wykluczona jest możliwość lokalizowania farm wiatrowych z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenów (potencjalne narażenie zabudowy mieszkaniowej na hałas).

### **SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Ustalenia studium rozdziału II – kierunki zagospodarowania przestrzennego określają politykę przestrzenną miasta Elku, w tym lokalne zasady zagospodarowania, w zakresie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia studium uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, na podstawie którego przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami dotychczas przeznaczonych pod zabudowę, i zawierają rozwiązania obejmujące:

- zasady i cele polityki przestrzennej oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta (zasady i kierunki działań przestrzennych, obszary: rozwojowe, w tym wymagające przekształceń i rehabilitacji, obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, i obszary przestrzeni publicznej, w tym tereny zieleni urządzonej i sportowo-rekreacyjne);

- kierunki przeznaczenia terenów (podział na obszary o różnych funkcjach, zasady i ograniczenia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym),

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów (parametry i wskaźniki urbanistyczne, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy);

a także:

- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym kulturowego, w tym dotyczące udokumentowanych złóż kopalin oraz obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, obszarów osuwania się mas ziemnych i wymagających rekultywacji, kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, a także zasad kształtowania struktury przyrodniczej miasta;

- obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- kierunki rozwoju systemów komunikacji, w tym transportu zbiorowego;

- kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w tym obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;

- obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz tereny zamknięte).

Ustalenia studium, zgodnie ze standardami dotyczącymi tego dokumentu planistycznego, stanowią w szczególności wytyczne określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad i wymogów zagospodarowania przestrzennego (kierunków zmian w strukturze

przestrzennej i w przeznaczeniu terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych) oraz zasad ochrony lub rozwoju dotyczących innych składników przestrzeni, będących przedmiotem tych ustaleń.

Ustalenia studium odnoszą się również do załączników oraz niektórych fragmentów rozdziału I studium, określającego uwarunkowania – w zakresie obejmującym wykazy obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Formę graficzną ustaleń przedstawiają rysunki studium w skali 1:10 000 – załączniki nr 8 i 9.

Przesłanki i podstawy ustaleń studium oraz wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego określa uzasadnienie – część studium zawierająca objaśnienie przyjętych rozwiązań.

### **Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego Ełku**

Określono – w nawiązaniu do dokumentów planistycznych i strategicznych rangi krajowej i wojewódzkiej, strategii rozwoju miasta oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – główne zasady oraz podstawowe, równorzędne cele polityki przestrzennej miasta, odnoszące się do działań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Określony został cel generalny oraz cele główne i operacyjne, którym zostaną podporządkowane sposoby ich realizacji, przyjęte jako polityka zagospodarowania przestrzennego miasta. 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 i ich funkcje**

Określono strefy strukturalne, którymi są 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 główne lub dopuszczone. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku określa 5 stref strukturalnego podziału miasta z perspektywą rozwoju w kierunku północnym. Dla stref zostały wyznaczone cele operacyjne.

### **Systemy funkcjonalne**

Zdefiniowane zostały systemy funkcjonalne, które umożliwiają sprawne i skoordynowane działanie wszystkich stref. Systemy te stanowią podstawę prawidłowego funkcjonowania poszczególnych stref strukturalnych i skoordynowanego funkcjonowania miasta jako całości. Są to: system komunikacji, system infrastruktury technicznej, system przyrodniczy miasta (osnowa przyrodnicza) oraz system przestrzeni publicznych.

### **Kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

W ramach ustaleń dotyczących kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, dokonano podziału obszaru miasta na kwartały – kategorie obszarów o różnych funkcjach (kierunkach przeznaczenia terenów), określone na rysunku studium – *kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku*, stanowiącym załącznik nr 9. Określono zasady i zakres dopuszczalnych zmian granic obszarów o

różnych funkcjach, a także ogólne zasady i ograniczenia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Dla poszczególnych kategorii obszarów określono ich funkcje (pożądane zmiany zagospodarowania i ograniczenia tych zmian), kierunki przeznaczenia terenów – podstawowe i dopuszczalne, możliwe do ustalenia w planach miejscowych oraz zasady zagospodarowania przestrzennego, którymi należy kierować się w planach miejscowych przy określaniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów.

W poszczególnych strefach określono następujące funkcje:

<b>A - centralna</b>	<b>B - nowomiejska</b>	<b>C - ekonomiczna</b>	<b>D - nadzieziorna</b>	<b>E - nadrzeczna</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług</li> <li>- nieuciążliwych,</li> <li>- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług</li> <li>- nieuciążliwych,</li> <li>- zieleń,</li> <li>- rekreacyjno-sportowa,</li> <li>- obiekty użyteczności publicznej,</li> <li>- usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- przestrzenie publiczne,</li> <li>- parkingi,</li> <li>- cmentarz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>- mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li>- usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- zieleń, w tym także ogrody działkowe,</li> <li>- produkcyjna (w kwartałach B6, B9, B11)</li> <li>- magazynowo-składowa</li> <li>- garażowa</li> <li>- mieszkaniowa wielorodzinna: budynki socjalne i komunalne,</li> <li>- zieleń,</li> <li>- rekreacyjno – wypoczynkowa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- produkcyjna,</li> <li>- usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- rzemieślnicza,</li> <li>- magazynowo – składowa</li> <li>- przemysłowa,</li> <li>- cmentarz,</li> <li>- zieleń, w tym ogrody działkowe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń,</li> <li>- usługowa,</li> <li>- rekreacyjno - sportowa;</li> <li>- mieszkalna jednorodzinna,</li> <li>- mieszkalna wielorodzinna o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług</li> <li>- nieuciążliwych</li> <li>- tereny leśne,</li> <li>- wody powierzchniowe śródlądowe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń,</li> <li>- rekreacyjno-wypoczynkowa,</li> <li>- wody powierzchniowe płynące.</li> </ul>

### **Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Opracowano „Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Ełku”, gdzie wyznaczono obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary chłonne w granicach jednostki osadniczej. Określony został udział poszczególnych funkcji niezagospodarowanych obszarów chłonnych. Ustalono założenia, w oparciu o które należy projektować nowe tereny pod zabudowę położone na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

### **Tereny wyłączane z zabudowy**

W granicach miasta wyznaczono tereny wyłączone z zabudowy, stanowiące system przyrodniczy miasta, oraz tereny, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

### **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Miasto Ełk leży w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym wprowadzono zasady ochrony terenów w granicach Obszaru. Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz w uchwale Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Przepisy dotyczące ochrony ww.

obszarów i obiektów są nadrzędne nad wszelkimi innymi ustaleniami zawartymi w Studium. Ustalenia studium są zgodne z aktami prawnymi dotyczącymi ochrony tych obszarów i obiektów.

Na terenie Etku powołano 8 pomników przyrody: dwa klony jawory, klon zwyczajny, cztery dęby szypułkowe i buk zwyczajny. Najcenniejsze pojedyncze zadrzewienia występują na terenach starego układu urbanistycznego Etku. W stosunku do pomników przyrody, obowiązują ustalenia zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

W celu ochrony środowiska glebowego oraz lasów ustalone zalecone zostały przede wszystkim działania zapobiegające niekontrolowanym przekształceniom gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a szczególnie pod inwestycje, dążenie do skanalizowania i objęcia siecią wodociągową całego obszaru miasta, ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów w zadrzewieniach stanowiących naturalne zabezpieczenie przed erozją gleb i wymywaniem wartościowych składników z profilu glebowego.

W ramach ochrony przed hałasem należy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: zapewnić jak najlepszy standard akustyczny środowiska oraz dla poszczególnych terenów określić przynależność do kategorii ochrony przed hałasem, zapewniać odpowiedni standard techniczny drogom, w celu ograniczenia ich uciążliwości, lokalizować nową zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi w odpowiedniej odległości od dróg, stosować pasy zieleni izolacyjnej, w przypadku lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych lub usługowych stosować zieleń izolacyjną oraz inne rozwiązania techniczne, a także lokalizować zakłady uciążliwe poza terenami zabudowanymi, wprowadzić ograniczenia emisji hałasu na obszarach i akwenach cennych przyrodniczo, prowadzić monitoring hałasu, dążyć do wykluczenia z użytkowania pojazdów, które emitują ponadnormatywny hałas oraz stosować dźwiękochłonne elewacje budynków.

Zgodnie z ustawą z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszanie poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane. W celu ochrony przed promieniowaniem należy przede wszystkim wprowadzać na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ograniczyć do niezbędnego minimum lokalizację obiektów emitujących pole elektromagnetyczne na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Pobór wody dla miasta Etku zabezpiecza komunalne ujęcie wody, zlokalizowane w obrębie geodezyjnym Przykopka w gminie Etka, dla którego ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, przedstawione graficznie na rysunku studium – *kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Etka*, stanowiącym załącznik nr 9. W strefach obowiązują nakazy i zakazy eksploatacji tych terenów, o których mowa w art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Granice ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody miasta Etka położone są w granicach kwartałów, oznaczonych symbolami B1 i E1. Pozostała część komunalnego ujęcia wody położona jest poza granicami administracyjnymi miasta Etka.

## **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Wszystkie zabytki objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego podlegają standardom ochrony prawnej, wynikającym z *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Określone zostały zasady integracji konserwatorskiej, zgodnie z którymi można prowadzić działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską. Wskazano, że parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie.

Ponadto wyznaczono główne, długoterminowe cele polityki miasta Ełk, związane z ochroną zabytków, wynikające bezpośrednio z *Programu Opieki nad Zabytkami Miasta Ełk na lata 2019 – 2022*, który określa zasadnicze kierunki działań inicjowanych przez władze miasta w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego występującego w jego granicach administracyjnych.

### **Kierunki rozwoju komunikacji**

Przede wszystkim określone zostały główne założenia rozwoju komunikacji. Przyjęto konieczność rozbudowy i przebudowy układu drogowego w ograniczonym, racjonalnym zakresie. Największe znaczenie dla rozwoju miasta będzie miała budowa trasy Via Baltica, stanowiącej fragment drogi międzynarodowej E67 oraz budowa centrum przeładunkowego oraz realizacja trasy Rail Baltica, stanowiącej połączenie kolejowe Europy zachodniej z krajami nadbałtyckimi. Via Baltica ma przebiegać przy wschodniej i północno-wschodniej granicy miasta i włączy się do istniejącej obwodnicy w okolicy ulicy Kolonia, dzięki czemu najbardziej uciążliwy dla środowiska transport towarowy będzie odbywał się poza granicami administracyjnymi miasta, a jednocześnie miasto zyska połączenie drogowe wysokiej jakości ze stolicą kraju oraz północą Europy.

#### Transport drogowy

Określono główny układ komunikacji drogowej, w skład którego wchodzi nadrzędny układ komunikacyjny, podstawowy układ komunikacyjny oraz układ uzupełniający.

Wskazano planowane inwestycje drogowe o istotnym znaczeniu dla miasta, między innymi budowę tzw. „małej obwodnicy” ul. Norwida, co zwiększy płynność komunikacji w centrum i zapewni alternatywne połączenie śródmieścia z południową częścią miasta, oraz rozbudowę i przebudowę układów komunikacyjnych na obszarach rozwijającej się zabudowy.

#### Transport kolejowy normalnotorowy

Wskazuje się na potrzebę podniesienia jakości komunikacji kolejowej, w tym elektryfikację wszystkich linii kolejowych, co jest rozwiązaniem najbardziej ekologicznym i mającym na celu ochronę obszarów cennych przyrodniczo.

Studium wymienia także inwestycje wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego, w tym planowany terminal kolejowy - drogowy (multimodalny) w Ełku oraz modernizację objętą projektem sieci TEN-T linii kolejowej Toruń – Ława – Olsztyn – Korsze – Ełk. Wskazuje się także potrzebę przebudowy skrzyżowań linii kolejowych z drogami w kierunku budowy skrzyżowań bezkolizyjnych w postaci tuneli drogowych lub wiaduktów, zwłaszcza na trasie projektowanej międzynarodowej linii Rail Baltica.

### Transport kolejowy wąskotorowy

Studium wskazuje kontynuację prowadzonego od roku 2017 projektu, który ma na celu uporządkowanie terenu Elckiej Kolei Wąskotorowej, zlokalizowanej w obszarze wyznaczonym do rewitalizacji. Efektem prac będzie stworzenie nowoczesnej placówki muzealnej - Muzeum Historycznego wraz z Parkiem Odkrywców Kolei, obejmującym skansen oraz urządzenia edukacyjne, które pozwolą w prosty sposób pokazać zasady fizyki, wykorzystywane w pracy kolei. Kompleks ten ma szansę stać się dużą atrakcją turystyczną.

### Komunikacja autobusowa

Najbardziej istotną potrzebą w tym zakresie jest realizacja dworca autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego, co pozwoliłoby na stworzenie w tym miejscu węzła przesiadkowego.

### Komunikacja miejska

Publiczny transport zbiorowy realizowany jest przez komunikację autobusową. Zakłada się niezbędne inwestycje, zmierzające do poprawy jakości dróg, po których poruszają się autobusy, jak również wymianę taboru na bardziej komfortowy i ekologiczny. Pod względem dostępu do komunikacji miejskiej nie występują braki w tym zakresie. Należy przede wszystkim dążyć do utrzymania stabilnego układu linii komunikacyjnych i rozkładów jazdy oraz podejmować różnorodne działania w celu zachęcenia mieszkańców do korzystania z komunikacji miejskiej, co ograniczy transport indywidualny. Wskazuje się na potrzebę budowy zintegrowanego węzła przesiadkowego - idealnym miejscem do jego stworzenia byłyby okolice przystanków autobusowych i dworca kolejowego, które są zlokalizowane względem siebie w bezpośrednim sąsiedztwie. Określone zostały główne uwarunkowania rozwoju sieci transportu publicznego do 2030 r., wynikające z *Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Miasta i Gminy Elk oraz Gminy Stare Juchy na lata 2019-2030*.

### Komunikacja lotnicza

Miasto Elk przystąpiło do realizacji projektu „Odlotowa Polska Wschodnia”, który ma na celu rozwój lotnictwa w Polsce Północno- Wschodniej, a w naszym regionie utworzenie trawiastego lotniska w południowej miejscowości Pisanica w gminie Kalinowo.

### Komunikacja rowerowa

Przewiduje się dążenie do zwiększenia udziału ekologicznego transportu niesilnikowego. Zakłada się ukształtowanie systemu dróg rowerowych, umożliwiających ciągłość przemieszczania się rowerem oraz stworzenie odpowiedniej infrastruktury, w tym parkingów dla rowerów, zintegrowanych z głównymi przystankami komunikacji zbiorowej. Należy dążyć do zwiększenia ilości tras z dogodniejszą dla rowerzystów nawierzchnią asfaltową, a także przyjąć taki rodzaj nawierzchni dla wszystkich nowo projektowanych ścieżek. Proponuje się także stworzenie sieci wypożyczalni rowerów, co przyczyni się do zwiększenia dostępności transportu rowerowego, zwłaszcza dla turystów. Studium wskazuje dalszy rozwój najbardziej atrakcyjnego traktu rowerowego - promenady wzdłuż brzegu Jeziora Elckiego. Ścieżka wzdłuż brzegów jeziora, położona w granicach miasta, wraz z projektowanymi odcinkami po zachodniej stronie jeziora wraz z kładką przez jezioro, zostanie połączona w jeden szlak turystyczny, otaczający całe południowe płośno Jeziora Elckiego.



## Polityka parkingowa

Miejsca postojowe na obszarach nowej zabudowy należy realizować w liczbie zgodnej z podanymi w niniejszym opracowaniu wytycznymi, przy czym inwestor powinien je wykonywać na własny koszt na terenie inwestycji. Wskazuje się jednocześnie, że bardzo ważne jest tworzenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych na obszarach intensywnej zabudowy. Studium zaleca również, by w nowych dokumentach planistycznych min. 25% miejsc było lokalizowanych w kondygnacjach podziemnych. W obrębie centrum należy dążyć do budowy podziemnych hal parkingowych lub parkingów wielopoziomowych, a także rozwijać sieć parkingów w mieście w taki sposób, aby ich lokalizacja zachęcała do korzystania z komunikacji miejskiej.

## **Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

### Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej

Działania w zakresie poprawy gospodarki wodno-ściekowej będą koncentrowały się na: odbudowie i uporządkowaniu sieci w obszarach niedoinwestowanych i przemysłowych (o rozproszonym stanie władania), rozbudowie sieci kanalizacyjnej w celu uniknięcia odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych i gruntu, a także ograniczenia konieczności transportu ścieków do punktu zlewnego za pośrednictwem pojazdów asenizacyjnych, likwidacji zbiorników szczelnych lokalnej kanalizacji sanitarnej przez podłączenie budynków do sieci.

### Sieć energetyczna

Trzy rozdzielnie 110\15 kV, położone w Ełku oraz jego pobliżu spełniają potrzeby miasta. W związku z dużymi rezerwami mocy nie przewiduje się budowy nowych rozdzielni. Poza rozbudową sieci zaopatrzenia w energię elektryczną w miarę powstania nowej zabudowy w mieście oraz realizacją nowych i modernizacją starych stacji transformatorowych planuje się również modernizację/przebudowę istniejącej jednotorowej linii 110 kV na linię dwutorową. Ze względu na wytwarzane pole elektromagnetyczne przez napowietrzne linie elektroenergetyczne, wyznaczone zostały parametry stref ograniczonego użytkowania.

### Sieć gazowa

Na terenie miasta Ełku występuje sieć gazowa niskiego ciśnienia, która zaopatruje poszczególnych odbiorców w gaz. Zasięg sieci gazowej nie obejmuje całego miasta, dlatego w perspektywie najbliższych 4 lat planowana jest gazyfikacja os. Pod Lasem oraz os. Wczasowego, a także budowa gazociągu średniego ciśnienia od stacji regazyfikacji gazu LNG przebiegającego przez Suwalską Specjalną Strefę Ekonomiczną do ul. Przemysłowej, budowa gazociągu średniego ciśnienia od stacji LNG do skrzyżowania ul. Sikorskiego z ul. Willową przebiegającego przez os. Zatorze oraz budowa gazociągu niskiego ciśnienia w ul. Suwalskiej do granicy miasta. Studium wskazuje także na potrzebę podjęcia działań, mających na celu budowę stacji redukcyjnej gazu oraz realizację sieci gazowej w przypadku budowy gazociągu wysokoprężnego w okolicach miasta.

### Zaopatrzenie w ciepło

Zaspokojenie potrzeby ciepłych miasta Ełku odbywa się w oparciu o dwa główne systemy ciepłownicze: kotłowni Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. oraz kotłowni Spółdzielni

Mieszkańców „Świt”. Zaleca się wzrost udziału systemu ciepłowniczego w zapewnieniu dostaw ciepła, poprzez modernizację i rozbudowę sieci ciepłowniczej, w tym z ewentualnym połączeniem kotłowni PEC i SM ŚWIT, oraz modernizację kotłowni w kierunku proekologicznych źródeł energii cieplnej. W przypadku kotłowni lokalnych należy dążyć do wykorzystywania w tych instalacjach paliw innych niż węgiel. Ponadto istnieją realne możliwości wykorzystania na terenie miasta Ełku gazu ziemnego do celów grzewczych, co jest związane z budową transgranicznego gazociągu, łączącego systemy przesyłowe gazu ziemnego Polski i Litwy, mającą na celu umożliwienie dostępu do sieci gazowej średniego ciśnienia. W przypadku ciepłowni PEC Ełk i SM Świt możliwe jest zastosowanie gazu ziemnego jako paliwa do skojarzonej produkcji energii cieplnej i elektrycznej.

#### Sieć kanalizacji deszczowej

Sieć kanalizacji deszczowej wymaga stałej rozbudowy i modernizacji. Priorytetem dla rozwiązania problemów odprowadzenia ścieków jest wdrożenie rozwiązań, mających na celu zatrzymanie jak największej ilości wód opadowych w gruncie oraz retencjonowanie wody i wykorzystanie jej do celów gospodarczych. Nadmiar wód powinien być odprowadzany do sieci kanalizacji deszczowej.

#### Gospodarka odpadami

Na terenie gminy miasta Ełku prowadzona jest selektywna zbiórka i odbiór odpadów komunalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, tj. z podziałem na: papier, szkło, metale, tworzywa sztuczne, odpady ulegające biodegradacji.

#### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

Z myślą pozyskiwania środków Unii Europejskiej, w okresie programowania na kolejne lata, zaplanowano w budżecie miasta inwestycje, obejmujące: budowy i przebudowy dróg, budowę parkingów, budowę i modernizację kanalizacji deszczowej, rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych poprzez m. in. rozbudowę promenady pieszo-rowerowej nad Jeziorem Ełckim oraz zagospodarowanie turystyczne wzdłuż rzeki Ełk, budowę i rozbudowę ścieżek pieszo-rowerowych, rewitalizację ełckich podwojek w obszarze śródmieścia, rewitalizację i zagospodarowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej na potrzeby Muzeum Historycznego w Ełku, zagospodarowanie skwerów, inwestycje przy Ełckim Centrum Kultury oraz Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej, utworzenie Interaktywnego Centrum Nauki i Technologii (Młody Einstein), modernizację i rozbudowę budynków użyteczności publicznej oraz placówek oświatowych, budowę hali sportowej przy Zespole Szkół Sportowych, termomodernizację budynków w obszarze śródmieścia, budowę budynku mieszkalnego socjalnego przy ul. Kolejowej oraz budowę hali namiotowej w rejonie ul. Parkowej (korty tenisowe).

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego*, na obszarze miasta Ełku przewiduje się realizację następujących zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej - kolejowej, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, gospodarki wodnej, ochrony środowiska i krajobrazu oraz infrastruktury społecznej i gospodarczej. W związku z powyższymi założeniami Studium wskazuje

konieczność zachowania odpowiednich rezerw terenów pod planowane inwestycje w planach miejscowych.

**Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie miasta Elku nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu na podstawie przepisów odrębnych. Wyznacza się natomiast obszary, dla których należy sporządzić plan miejscowy na podstawie art. 10 ust. 3a i 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (obejmujące obiekty istniejące oraz projektowane)

Obszary przestrzeni publicznej

Studium wskazuje obszary przestrzeni publicznych, do których należy zaliczyć publiczne place i parki. Wszystkie wymienione w Studium obiekty są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

**Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Obszary, dla których zamierza się sporządzić plan miejscowy obejmują tereny, na których przewiduje się inne niż ustalone w planach miejscowych kierunki ich przeznaczenia, oraz w zależności od potrzeb tereny wymagające ustalenia przeznaczenia, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Na terenie miasta występuje niewielka ilość gruntów rolnych, Studium wyznacza jednak podstawowe kierunki i zasady kształtowania przestrzeni rolniczej. Docelowym kierunkiem zagospodarowania tych gruntów jest zagospodarowanie nierolnicze, głównie leśne, a także budowlane i rekreacyjne. Na terenach o znacznych walorach przyrodniczych należy zadbać o ekologizację upraw. Studium zaleca ponadto ograniczanie hodowli i produkcji oraz rozprzestrzenianie się zabudowy siedliskowej na obszarach predysponowanych pod rozwój urbanizacji. Istotne jest także dążenie do rozwoju funkcji turystycznej na atrakcyjnych gruntach rolnych.

Do głównych kierunków kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenie miasta należy zaliczyć m. in. zalesianie gruntów o znaczeniu marginalnym dla produkcji rolniczej oraz budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny, a także ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Obszary zalewowe wód powierzchniowych rzeki Elk i Jeziora Elckiego, występujące na terenie miasta Elku, zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opracowanych. Zagrożenie występuje w okolicach rzeki Elk oraz na terenie akwenu jeziora Elckiego - całe południowe płośno jeziora, w okolicach wyspy zamkowej oraz po wschodniej stronie brzegu

środkowego plosa jeziora. Sposób zagospodarowania tych obszarów regulują przepisy zawarte w Prawie wodnym.

### **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Studium wskazuje obszary, wymagające:

- rekultywacji – są to wody Jeziora Elckiego oraz rzeki Elk. Należy podjąć działania, mające na celu redukcję źródeł zanieczyszczeń w celu powstrzymania postępującej degradacji jeziora.
- rehabilitacji - wyspa na Jeziorze Elckim wraz ze znajdującym się na niej kompleksem zamkowym. Ponadto obszar centrum miasta wymaga zabiegów rehabilitacyjnych w postaci sanacji szpecących przestrzeń garaży. Należy również kontynuować proces rehabilitacji budynków z wielkiej płyty.

### **Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji**

Na terenie miasta wyznaczone zostały obszary zdegradowane, gdzie nastąpiła kumulacja zjawisk kryzysowych – są to tereny położone w centrum miasta oraz na osiedlach: Grunwaldzkim, Szybie i Zatorzu. W *Programie rewitalizacji Elku na lata 2016-2023* do rewitalizacji wyznaczony został obszar o nazwie „Śródmieście”, w którego skład wchodzi obszary centrum, poszerzone o część osiedla Północ. Celem głównym rewitalizacji Śródmieścia Elku jest zaktywizowanie społeczne, gospodarcze i infrastrukturalne obszaru zagrożonego marginalizacją i silniejsze włączenie go w procesy rozwojowe.

### **Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne**

W Studium wyznaczone zostały obszary, określone graficznie na rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, w granicach których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń, wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu art. 2 pkt 19 *ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii*. Ustalono strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### **Tereny zamknięte**

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. Na terenie miasta Elku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium.