

Załącznik nr 2  
do uchwały nr V.55.15  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 31 marca 2015 r.



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

EŁK 2015 r.

STUDIUM OPRACOWANO NA ZLECENIE PREZYDENTA MIASTA  
ELKU

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Danuta Strembicka  
nr upr. 472/88

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Joanna Drozdowicz  
mgr inż. arch. Robert Jaworski  
prof. Maciej Przewoźniak  
mgr inż. Lech Ryciak  
mgr inż. arch. Dominika Zagajewska

Wykonawca zmiany:

Biuro Urbanistyczne arch. Maria Czerniak,  
ul. Bora Komorowskiego 104/43, 80-  
377 Gdańsk

Zespół projektowy:

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY ZMIANY STUDIUM

Główny Projektant:

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki - upr. urb. UMiRM Nr 1535  
- wpisany na listę POIU G-092/2002

Projektant:

mgr inż. Michał Sobieraj  
Opracowanie graficzne:  
mgr inż. Michał Sobieraj

ZESPÓŁ PROJEKTOWY ZMIANY STUDIUM

Główny Projektant:

mgr inż. Jacek Rostek – wpisany na listę POIU pod numerem G-275/2010

Projektant:

inż. Grzegorz Szyperek

## SPIS TREŚCI

I. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU.....	4
1. WPROWADZENIE.....	4
1.1. Zmiany wprowadzone na podstawie niniejszej uchwały.....	4
1.2. Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 roku.....	4
1.3. Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku.....	4
2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU.....	7
3. STREFY STRUKTURALNE I ICH FUNKCJE.....	7
4. SYSTEMY FUNKCJONALNE.....	11
5. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO EŁKU.....	11
II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA MIASTA EŁKU.....	14
1. WSTĘP.....	15
2. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.....	16
2. 1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.....	16
2. 1. 1 Wykaz obiektów zabytkowych na terenie miasta Ełku.....	16
2. 1. 2 Polityka przestrzenna.....	25
2. 2 Obszary w strefie D chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....	26
2. 2. 1 Polityka przestrzenna.....	26
2. 3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód.....	26
2. 3. 1 Polityka przestrzenna.....	26
2. 4 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. .	27
2. 4. 1 Polityka przestrzenna.....	27
3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE.....	28
4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REHABILITACJI.....	30

5.OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ.....	31
6.KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	32
7.KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	34
7 . 1Ogólne działania w polityce przestrzennej miasta.....	34
7 . 2Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta.....	34
7 . 3Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	36
7 . 4Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko–mazurskiego.....	37
8.OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE PLANÓW MIEJSCOWYCH JEST OBOWIĄZKOWE I DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP.....	38
8 . 1Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe, w tym obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:.....	38
8 . 2Obszary, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:.....	38
9.OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	38
10.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF OCHRONNYCH.....	39
11.INNE OBSZARY.....	39

# **I. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKU**

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

Wszelkie oznaczenia i symbole na załączniku nr 2, znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta, mają charakter informacyjny, służący całościowemu pokazaniu schematu infrastruktury, i nie są ustaleniami studium.

## **1. WPROWADZENIE**

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

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

Celem zmiany Studium jest:

- wprowadzenie do dokumentu Studium zapisów, umożliwiających realizację zabudowy usługowej i handlowej na terenie kwartału oznaczonego na rysunku Studium symbolem As-8;
- dostosowanie zapisów i rysunku Studium (kwartały oznaczone symbolami: As-6, As-8, Ds-4, Ds-7) do ustaleń zawartych w zaktualizowanym „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Elk na odcinku od jeziora Elk do mostu kolejowego”;
- uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego (kwartały oznaczone symbolami: Ao-3 i As-5);
- wprowadzenie nowych przebiegów ciągów pieszo-rowerowych (kwartały oznaczone symbolami: Ao-2, Ao-3, As-5, As-6, Ds-3);
- korekta granic kwartałów: Bs- 14, Bo-17, Bo- 18.

### **1.2. Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały nr XVI.139.2012 Rady Miasta Elku z dnia 31 stycznia 2012 roku**

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

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

### **1.3. Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 roku**

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

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

Zmiany dotyczą:

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

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

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

## ZMIANY WPROWADZONO W CZĘŚCI PODLEGAJĄCEJ UCHWALENIU

– w tekście Studium zatytułowanym „Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku”, w załączniku nr 1 oraz na rysunkach Studium zatytułowanych „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA” (załącznik nr 2) i „POLITYKA PRZESTRZENNA” (załącznik nr 3).

nadając tytuły:

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

MIASTO EŁK – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – „Kierunki zagospodarowania” – rysunek ujednolicony, stanowiący załącznik graficzny nr 2 i „Polityka przestrzenna” – rysunek ujednolicony, stanowiący załącznik graficzny nr 3 do uchwały.

MATERIAŁY I OPRACOWANIA WYKORZYSTANE W TOKU PRAC NAD ZMIANĄ STUDIUM:

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

ZMIANY W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW

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

- polityka ochrony, czyli obszary objęte prawnymi formami ochrony tj. Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;

- strefa ochrony konserwatorskiej z obiektami podlegającymi ochronie;
- polityka transportowa;
- podstawowy układ komunikacji drogowej w połączeniu z układem nadrzędnym;
- projektowana obwodnica miasta;
- ścieżki pieszo-rowerowe;
- przestrzeń publiczna i ośrodki jej koncentracji, rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- polityka planistyczna, obowiązkowe sporządzenie mpzp i tereny objęte mpzp – polityka zagospodarowania i działania szczególne;
- potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

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

Powyższy układ strukturalny wynika z:

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

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



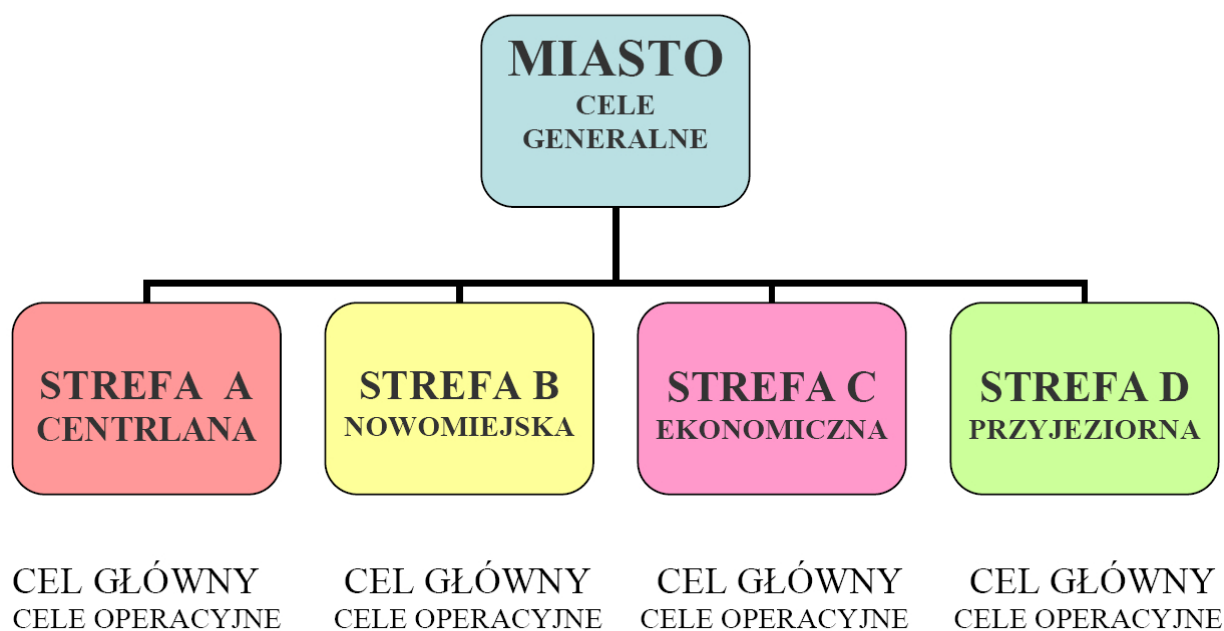
## 2. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU

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

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

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

SCHEMAT NR 1

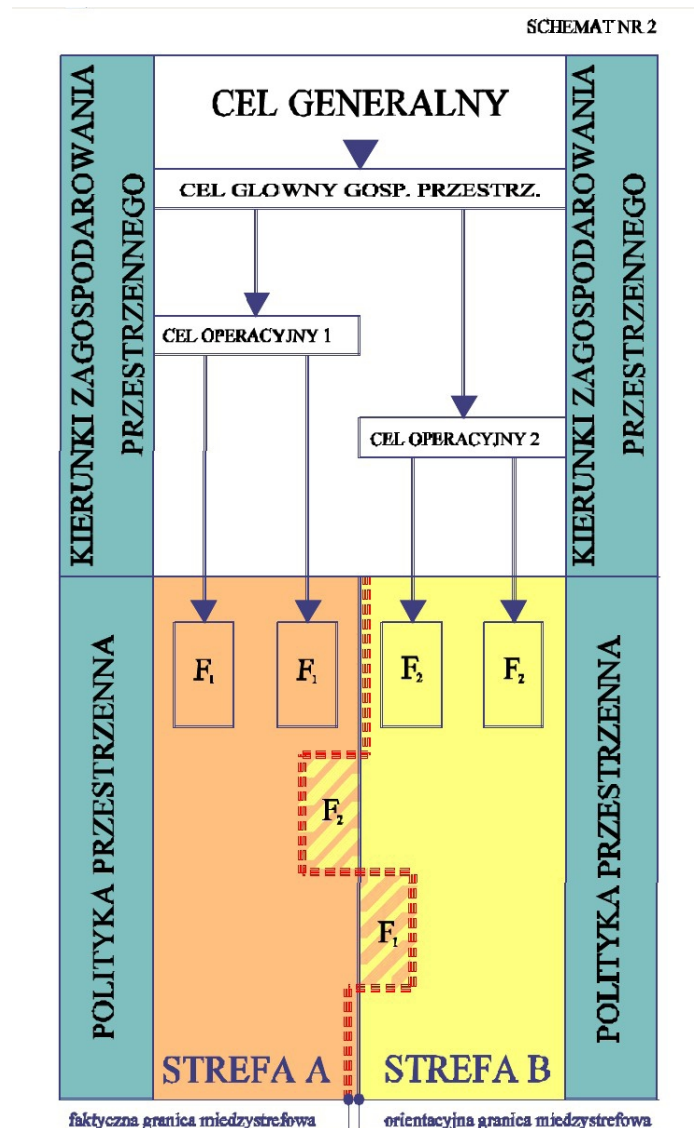


Cel generalny określony został jako podstawowy kierunek rozwoju całego miasta w granicach administracyjnych. Cele główne określone zostały dla poszczególnych stref strukturalnych i systemów funkcjonalnych, a cele operacyjne jedynie dla stref strukturalnych.

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

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

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



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

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

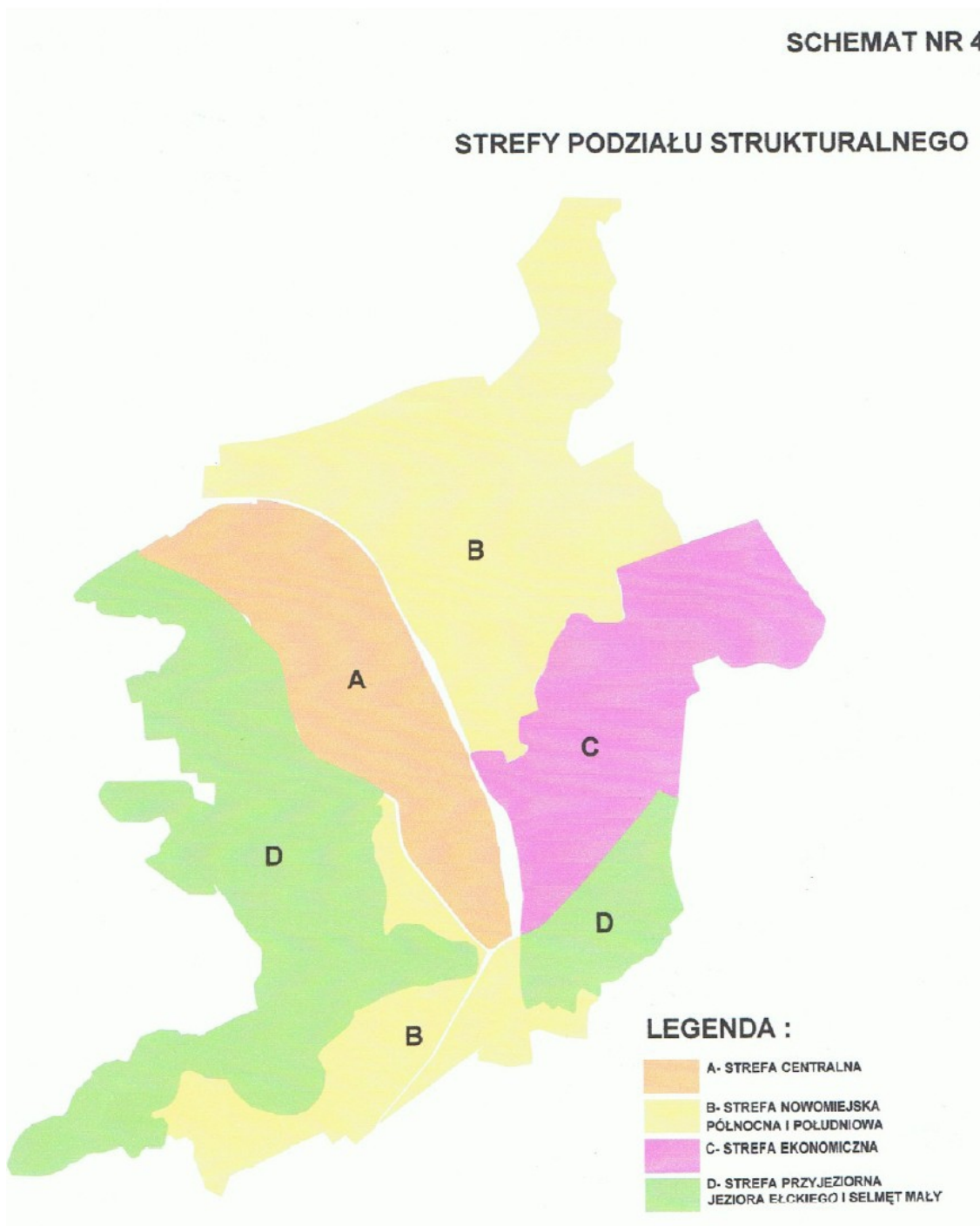
### SCHEMAT NR 3

#### SYSTEM PRZYRODNICZY



### 3. STREFY STRUKTURALNE I ICH FUNKCJE

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



Ełk – regionalny ośrodek równoważenia rozwoju - pełnić będzie ważną rolę w aktywizowaniu wschodnich obszarów województwa jako ośrodek rozwoju wielofunkcyjnego, dysponujący potencjałem gospodarczym i usługowym o znaczeniu regionalnym w zakresie edukacji, w tym szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, kultury, sportu, handlu, infrastruktury wspomagającej rozwój przedsiębiorczości, w tym jednostek innowacyjności i transferu nowych technologii. Wzmocnienie jego funkcji usługowej będzie wymagało budowy nowych i modernizacji istniejących urządzeń usługowych.

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

- j. Ełckie z j. Selmęt Mały;
- j. Ełckie z j. Sunowo;
- j. Ełckie z j. Szarek.

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

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

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

Wymienione wyżej strefy posiadają następujące granice i funkcje:

### **Strefa A – Centralna**

Granicami strefy są:

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

Funkcje podstawowe:

- mieszkaniowa;
- usług ogólnomiejskich;

- usług centrotwórczych.

Funkcje uzupełniające:

- rekreacyjna;
- nieuciążliwa działalność gospodarcza.

Funkcja wykluczona:

- przemysł.

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

Granicami strefy Północnej są:

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

Funkcje podstawowe:

- mieszkaniowa;
- usługowa i handlowa.

Funkcje uzupełniające:

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

Granicami strefy Południowej są:

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

Funkcje podstawowe:

- mieszkaniowa;
- usługowa.

Funkcje uzupełniające:

- nieuciążliwa działalność gospodarcza;
- rekreacja.

### **Strefa C – Ekonomiczna**

Granicami strefy są:

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

Funkcja podstawowa:

- przemysł, handel i usługi.

Funkcja uzupełniająca:

- mieszkaniowa.

Funkcja wykluczona:

- mieszkaniowa, w północno – wschodniej części strefy C.

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

Granicami strefy Jeziora Elckiego są:

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

Funkcje podstawowe:

- rekreacja;
- turystyka;
- przestrzeń publiczna.

Funkcje uzupełniające:

- mieszkaniowa;
- usługowa.

Funkcja wykluczona:

- przemysł.

Granicami strefy jeziora Selmęt Mały są:

- od strony zachodniej linia kolejowa;
- od strony północnej ul. Przemysłowa i linia kolejowa;

- od strony południowej osiedle Szyba;
- od strony wschodniej granica administracyjna miasta.

Funkcje podstawowe:

- rekreacja;
- turystyka;
- przestrzeń publiczna.

Funkcje uzupełniające:

- mieszkaniowa;
- usługowa.

Funkcja wykluczona:

- przemysł.



#### 4. SYSTEMY FUNKCJONALNE

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

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

Do systemów takich w Ełku zalicza się:

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

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

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

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

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

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

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

## 5. CELE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ELĲKU

### **Cel generalny:**

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

### **Cele główne dla stref:**

#### **Strefa A – Centralna:**

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

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

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

#### **Strefa C – Ekonomiczna:**

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

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

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

### **Cele główne dla systemów**

#### **System komunikacji:**

- poprawa systemu i stanu technicznego dróg, umożliwiająca sprawną obsługę wewnętrzną i tranzytową ruchu indywidualnego, towarowego i zbiorowego;

- poprawa warunków współistnienia komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej;
- rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego, w tym realizacja obwodnicy miasta Ełku.

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

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

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

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

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

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

### **Cele operacyjne dla stref strukturalnych**

#### **Strefa A – Centralna**

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;
- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;
- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;
- stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- przekształcenie istniejącej, nieustalonej struktury funkcjonalno – przestrzennej w strukturę stabilną o wykształconej tożsamości;
- zapewnienie terenów rozwojowych miasta;
- wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Strefa C – Ekonomiczna**

- stworzenie podstaw w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej;
- kompleksowe tworzenie centrum przemysłowego o znaczeniu ponadlokalnym;
- zabezpieczenie przed rozproszeniem na obszarze miasta nowych inwestycji o funkcji przemysłowej;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

## **II. POLITYKA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA MIASTA EŁKU**

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

Wszelkie oznaczenia i symbole na załączniku nr 3, znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta, mają charakter informacyjny, służący całościowemu pokazaniu schematu infrastruktury, i nie są ustaleniami studium.

## 1. WSTĘP

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

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

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

Polityka przestrzenna będzie również materiałem pomocniczym dla:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
- ofertowej działalności organów gminy;
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy, wpływają na ustalenia Studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym;
- gospodarki gruntami w gminie;
- podejmowania działań, związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w gminie;
- wykonywania prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko;
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko;

- planowania prac kartograficznych, umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

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

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

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

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

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

Przepisem takim jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Objęte ochroną obiekty i obszary środowiska kulturowego stanowią o tożsamości miasta. Uwzględnienie faktu ich występowania, a także harmonizowanie charakteru zabudowy współczesnej z zabytkową, jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych.

#### 2.1.1 Wykaz obiektów zabytkowych na terenie miasta Elku

Zabytkowe obszary i obiekty budowlane				
L.p.	Ulica, nr domu	Obiekt	Rodzaj ewidencji w / g	Nr rejestru zabytków
1.	---	układ urbanistyczny części miasta	w, g	A-180 z 8.11.1956 r. oraz z 20.02.1979 r.
2.	---	Elcka Kolej Dojazdowa (Elcka Kolej Wąskotorowa) – przestrzenny układ komunikacyjny	w, g	A-3194 z 30.09.1991 r.
3.	3 Maja 4	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-handlowy	g	---
4.	3 Maja 5	kamienica murowana	g	---
5.	3 Maja 6	kamienica murowana	g	---
6.	3 Maja 7	kamienica murowana	g	---
7.	3 Maja 8	kościół baptystów	w, g	A-2762 z 10.03.1989 r.
8.	3 Maja 9	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-biurowy	g	---
9.	3 Maja 10	kamienica murowana, ob. budynek Kurii Biskupiej	w, g	A-3702 z 8.06.1994 r.
10.	3 Maja 11	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-handlowy	w, g	A-4543 z 14.02.2011 r.
11.	11 Listopada 2	wodociągowa wieża ciśnień, ob. siedziba Muzeum Kropli Wody	w, g	A-3716 z 12.08.1994 r.
12.	11 Listopada 24	budynek Seminarium Pedagogicznego, ob. budynek szkolny Zespołu Szkół nr 1 im.	g	---



		Jędrzeja Śniadeckiego		
13.	11 Listopada	cmentarz wojenny z czasów I wojny światowej	w	A-3572 z 5.10.1993 r.
14.	Armii Krajowej 1	budynek szkolny, ob. budynek Zespołu Szkół Mechaniczno-Elektrycznych	g	---
15.	Armii Krajowej 3	budynek mieszkalny, ob. administracyjny (Urząd Gminy Elk)	w, g	---
16.	Armii Krajowej 4	budynek mieszkalny, ob. przedszkole	g	---
17.	Armii Krajowej 6	kamienica murowana	w, g	---
18.	Armii Krajowej 7	budynek mieszkalny, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
19.	Armii Krajowej 8	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
20.	Armii Krajowej 10	budynek mieszkalny, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	A-3039 z 30.03.1990 r.
21.	Armii Krajowej 11	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
22.	Armii Krajowej 13	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
23.	Armii Krajowej 15	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
24.	Armii Krajowej 16	bryła budynku sali sportowej	w, g	A-4486 z 5.12.2007 r.
25.	Armii Krajowej 17	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
26.	Armii Krajowej 20	budynek mieszkalny, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	A-3038 z 30.03.1990 r.
27.	Armii Krajowej 21	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-biurowy	w, g	A-3037 z 30.03.1990 r.
28.	Armii Krajowej 23	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	A-3036 z 30.03.1990 r.
29.	Armii Krajowej 24	budynek użyteczności publicznej, ob. biurowy	g	---
30.	Armii Krajowej 25	kamienica murowana	w, g	A-3040 z 30.03.1990 r.
31.	Armii Krajowej 28	budynek mieszkalny, ob. handlowy	g	---
32.	Armii Krajowej 30	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
33.	Armii Krajowej 33	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-biurowy	w, g	---
34.	Armii Krajowej 35	kamienica murowana	w, g	---
35.	Armii Krajowej 37	kamienica murowana	w, g	---
36.	Armii Krajowej 38	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
37.	Armii Krajowej 39	budynek gospodarczy, ob. handlowo-usługowo-	w, g	---

		gospodarczy)		
38.	Armii Krajowej 40	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
39.	Armii Krajowej 42	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
40.	Armii Krajowej 56	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
41.	Armii Krajowej	park miejski (położony między ulicami: Armii Krajowej, 3 Maja, Mickiewicza, Małeckich)	w, g	A-2578 z 10.11.1988 r.
42.	Chopina 1	budynek użytkowy, obecnie budynek Poczty Polskiej	w, g	---
43.	Chopina 2 / Armii Krajowej 18	zespół kamienic wraz z terenem działki	w, g	A-4478 z 1.10.2007 r.
44.	Chopina 3	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
45.	Chopina 4	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
46.	Chopina 8	budynek mieszkalny, murowany	w, g	---
47.	Chopina 9	budynek mieszkalny, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	---
48.	Chopina 11	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
49.	Chopina 11A	budynek mieszkalny, murowany	g	---
50.	Chopina 12	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-handlowy	w, g	A-3567 z 24.09.1993 r.
51.	Chopina 13	budynek mieszkalny, murowany	g	---
52.	Chopina 14	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
53.	Chopina 15	budynek mieszkalny, ob. budynek Narodowego Funduszu Zdrowia	w, g	---
54.	Chopina 17	budynek mieszkalny, murowany	g	---
55.	Chopina 19	budynek mieszkalny, murowany	g	---
56.	Chopina 21	kamienica murowana	w, g	---
57.	Chopina 23	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
58.	Cmentarna	cmentarz ewangelicki i wojenny, ob. komunalny i wojenny	w, g	A-2617 z 11.01.1989 r.
59.	Czarna 1	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
60.	Dąbrowskiego 16	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-biurowy	w, g	---
61.	Dąbrowskiego 18	magazyn murowany w zespole koszar piechoty, ob. nieużytkowany	w, g	---
62.	Dąbrowskiego	dworzec w zespole stacji kolejowej	w, g	---
63.	Dąbrowskiego	budynek biurowy, murowany w	w, g	---

		zespole stacji kolejowej		
64.	Dąbrowskiego	magazyn spedycji, murowano-drewniany w zespole stacji kolejowej	w, g	---
65.	Dąbrowskiego	szalet murowano-drewniany w zespole stacji kolejowej	w, g	---
66.	Gdańska 1/3	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
67.	Gdańska 2	budynek mieszkalny, murowany	g	---
68.	Gdańska 5/5A/5B	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	---
69.	Gdańska 7/9	budynek mieszkalny, murowany	g	---
70.	Gdańska 16	kamienica murowana	w, g	---
71.	Gdańska 18	kamienica murowana	w, g	---
72.	Gdańska 20	kamienica murowana	w, g	---
73.	Gdańska 22/24	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
74.	Gdańska 40	budynek administracyjny w zespole rzeźni miejskiej, ob. budynek mieszkalny	g	---
75.	Gdańska 40	budynek rzeźni miejskiej, ob. budynek handlowy	g	---
76.	Gdańska 40	chłodnia w zespole rzeźni miejskiej, ob. magazyn	g	---
77.	Gdańska 40	budynek sanitarny w zespole rzeźni miejskiej, ob. magazyn	g	---
78.	Gdańska 40	przechowalnia zwierząt w zespole rzeźni miejskiej, ob. magazyn	g	---
79.	Gdańska 40	sklep w zespole rzeźni miejskiej, ob. budynek handlowy	g	---
80.	Grajewska 2	budynek mieszkalny, ob. nieużytkowany, położony w pasie drogowym	g	---
81.	Grajewska 6	budynek mieszkalny, murowany	g	---
82.	Grajewska 7	budynek mieszkalny, murowany	g	---
83.	Grajewska 8	budynek mieszkalny, murowany	g	---
84.	Grajewska	cmentarz ewangelicki, dawny	w, g	---
85.	Kajki 2	budynek szkolny, ob. budynek Zespołu Szkół nr 6 im. Macieja Rataja	g	---
86.	Kajki 6	budynek mieszkalny, murowany, ob. biurowy	w, g	---
87.	Kajki 8	budynek mieszkalny, ob. Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna	w, g	---
88.	Kajki 10	budynek mieszkalny, ob. biurowy	w, g	---
89.	Kajki	cmentarz wojenny z czasów I wojny światowej	w	A-3555 z 23.08.1993 r.
90.	Kilińskiego	cmentarz wyznawców judaizmu,	w, g	---

		dawny, zatarty napowierzchniowo, ob. teren rekreacyjny		
91.	Kilińskiego	cmentarz epidemiczny, dawny, ob. teren rekreacyjny	w, g	---
92.	Kolejowa 15	budynek mieszkalny, murowany	g	---
93.	Kolejowa 17	budynek mieszkalny, murowany	g	---
94.	Kolejowa 22	budynek mieszkalny, murowany	g	---
95.	Kolejowa 23	dróżniczówka murowana, ob. budynek mieszkalny	g	---
96.	Kolejowa 26	budynek mieszkalny, murowany	g	---
97.	Kolejowa 27	budynek mieszkalny, murowany	g	---
98.	Kolejowa 28	budynek mieszkalny, murowany	g	---
99.	Kolejowa 29	dróżniczówka murowana, ob. budynek mieszkalny	g	---
100.	Kolejowa	aleja przydrożna w ciągu drogi powiatowej nr 1872N – ul. Kolejowa	w	
101.	Kolejowa	zbiiorowa mogiła żołnierzy niemieckich z czasów I wojny światowej	w, g	---
102.	Konopnickiej 3	budynek mieszkalny, murowany	g	---
103.	Kościuszki 4	budynek mieszkalny, murowany	g	---
104.	Kościuszki 5	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
105.	Kościuszki 6	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
106.	Kościuszki 7	kamienica murowana	w, g	---
107.	Kościuszki 9	budynek mieszkalny, murowany, ob. siedziba Wyższego Seminarium Duchownego	w, g	A-3703 z 8.06.1994 r.
108.	Kościuszki 11	kamienica murowana	w, g	---
109.	Kościuszki 13	kamienica murowana	w, g	---
110.	Kościuszki 15	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno - usługowy	w, g	---
111.	Kościuszki 16	kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki parafialny p.w. św. Wojciecha	w, g	A-1842 z 23.02.1987 r.
112.	Kościuszki 17	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	---
113.	Kościuszki 18	budynek mieszkalny, murowany	w, g	---
114.	Kościuszki 19	budynek biurowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek usługowy	w, g	---
115.	Kościuszki 19A	budynek warsztatów, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek gospodarczy	w, g	---
116.	Kościuszki 20	kamienica murowana, ob.	w, g	---

		budynek mieszkalno-usługowy		
117.	Kościuszki 21	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego	w, g	---
118.	Kościuszki 23	budynek administracyjny, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego	w, g	---
119.	Kościuszki 25	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego	w, g	---
120.	Kościuszki 26	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek mieszkalno – usługowy	w, g	---
121.	Kościuszki 26A	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek handlowy	w, g	---
122.	Kościuszki 26B	budynek magazynu, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek handlowy	w, g	---
123.	Kościuszki 27	budynek biurowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek noclegowni prowadzony przez Caritas	w, g	---
124.	Kościuszki 28	koszarowiec murowany w zespole koszar piechoty, ob. administracyjny (nieużytkowany)	w, g	---
125.	Kościuszki 28B	budynek biurowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. biurowy	w, g	---
126.	Kościuszki 31	budynek żandarmerii, murowano-drewniany w zespole koszar piechoty, ob. budynek nieużytkowany	w, g	---
127.	Kościuszki 33	budynek aresztu, murowano-drewniany w zespole koszar piechoty, ob. budynek użyteczności publicznej	w, g	---
128.	Kościuszki bn	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek gospodarczo-usługowy	w, g	

129.	Kościuszki bn	budynek koszarowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek Wojskowej Stacji Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa	w, g	---
130.	Kościuszki bn	budynek szpitalny, murowano-drewniany w zespole koszar piechoty, ob. nieużytkowany	w, g	---
131.	Kościuszki bn	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. nieużytkowany	w, g	---
132.	Kościuszki	mogiła wojenna żołnierzy niemieckich i rosyjskich z czasów I wojny światowej	w, g	---
133.	Kościuszki bn	budynek biurowy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. przychodnia wojskowa	w, g	---
134.	Kościuszki bn	magazyn murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek handlowy	w, g	---
135.	Leśna 11	budynek mieszkalny, murowany	g	---
136.	Magazynowa 6	zespół budynków piekarni, murowany, ob. budynki usługowo-handlowe	g	---
137.	Małeckich 1	budynek sądu, murowany, ob. budynek szkolny (Gimnazjum nr 1 i Szkoła Podstawowa nr 2 im. I Dywizji Tadeusza Kościuszki)	w, g	---
138.	Małeckich 2	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-biurowy	w, g	---
139.	Małeckich 3	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-biurowy	w, g	---
140.	Małeckich 4	kamienica murowana, ob. siedziba Sądu Rejonowego	w, g	A-3811 z 16.03.1995 r.
141.	Mickiewicza 5	budynek mieszkalny, murowany	g	---
142.	Mickiewicza 9	kamienica murowana	w, g	---
143.	Mickiewicza 11	budynek mieszkalny, murowany, ob. siedziba Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków	w, g	A-4114 z 24.05.1999 r.
144.	Mickiewicza 12	kamienica murowana	w, g	A-4556 z 8.03.2011 r.
145.	Mickiewicza 13	budynek mieszkalny, murowany	g	---
146.	Mickiewicza 14	kamienica murowana	w, g	---
147.	Mickiewicza 16	kamienica murowana	w, g	---
148.	Mickiewicza 18	kamienica murowana	w, g	---
149.	Mickiewicza 19	szpital miejski, ob. w przebudowie na centrum handlowe	w, g	---
150.	Mickiewicza 21	kamienica murowana, ob.	g	---

		budynek mieszkalno-usługowy		
151.	Mickiewicza 22	kamienica murowana	w, g	---
152.	Mickiewicza 24 / Orzeszkowej 2	kamienica murowana	w, g	---
153.	Mickiewicza 26 / Orzeszkowej 1	kamienica murowana	g	---
154.	Mickiewicza 28	kamienica murowana	w, g	---
155.	Mickiewicza 30/32	kamienica murowana	g	---
156.	Mickiewicza 36	kamienica murowana	g	---
157.	Mickiewicza 37	kamienica murowana	g	---
158.	Mickiewicza 38	kamienica murowana	g	---
159.	Mickiewicza 39	kamienica murowana	g	---
160.	Mickiewicza 39A	oficyna murowana	g	---
161.	Mickiewicza 40	budynek użyteczności publicznej, murowany, ob. budynek Wojskowej Komendy Uzupelnień	g	---
162.	Mickiewicza 42	magazyn murowany, ob. budynek usługowy	g	---
163.	Moniuszki 1	kamienica murowana	g	---
164.	Moniuszki 3	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
165.	Moniuszki 5	budynek mieszkalny, murowany	g	---
166.	Moniuszki 7	budynek mieszkalny, murowany	g	---
167.	Moniuszki 8	budynek mieszkalny, murowany	g	---
168.	Moniuszki 10	budynek mieszkalny, murowany	g	---
169.	Moniuszki 12	budynek mieszkalny, murowany	g	---
170.	Moniuszki 13/15	budynek mieszkalny, murowany	g	---
171.	Moniuszki 14	budynek mieszkalny, murowany	g	---
172.	Moniuszki 16	budynek mieszkalny, murowany	g	---
173.	Moniuszki 17/19	budynek mieszkalny, murowany	g	---
174.	Moniuszki 18	kamienica murowana	g	---
175.	Nadjeziorna 1	kamienica murowana	g	---
176.	Orzeszkowej 3	kamienica murowana	g	---
177.	Orzeszkowej 5	kamienica murowana	g	---
178.	Orzeszkowej 10	kamienica murowana	w, g	---
179.	Orzeszkowej 12	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
180.	Orzeszkowej 13	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
181.	Orzeszkowej 14	kamienica murowana	w, g	---
182.	Orzeszkowej 15	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
183.	Orzeszkowej 15A	kamienica murowana	g	---
184.	Orzeszkowej 16/18	kamienica murowana	g	---
185.	Orzeszkowej 17	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
186.	Orzeszkowej 19	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
187.	Orzeszkowej 21/23	budynek gospodarczy, murowany w zespole koszar piechoty, ob. budynek handlowo-usługowy	g	---
188.	Orzeszkowej 21A	budynek gospodarczy, murowany	w	---

		w zespole koszar piechoty, ob. hotel		
189.	Orzeszkowej 22	kamienica murowana	w, g	---
190.	Orzeszkowej 24	kamienica murowana	w, g	---
191.	Orzeszkowej 28/30/32	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
192.	Piękna	cmentarz rzymskokatolicki, dawny	w, g	A-3573 z 5.10.1993 r.
193.	Piłsudskiego 2	budynek szkoły muzycznej, ob. budynek administracyjny Urzędu Miasta	w, g	A-3566 z 24.09.1993 r.
194.	Piłsudskiego 3	budynek szkoły dla dziewcząt, ob. budynek szkolny I Liceum Ogólnokształcącego im. Stefana Żeromskiego	w, g	---
195.	Piłsudskiego 4	budynek użyteczności publicznej, murowany, ob. budynek administracyjny Urzędu Miasta	w, g	---
196.	Piłsudskiego 5	budynek mieszkalny, murowany, ob. budynek administracyjny	w, g	---
197.	Piłsudskiego 6	budynek mieszkalny, murowany, ob. budynek administracyjny Urzędu Miasta	g	---
198.	Piłsudskiego 7	budynek mieszkalny, murowany	g	---
199.	Piłsudskiego 10	budynek mieszkalny, murowany, ob. budynek administracyjny	w, g	---
200.	Piłsudskiego 11/11A	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
201.	Pułaskiego	budynek przepompowni ścieków	w, g	---
202.	Słowackiego 1	kamienica murowana	g	---
203.	Słowackiego 4	kamienica murowana	g	---
204.	Słowackiego 6	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
205.	Słowackiego 9	budynek mieszkalny, murowany	g	---
206.	Słowackiego 16	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno- usługowy	g	---
207.	Słowackiego 20	budynek mieszkalny, murowany	g	---
208.	Słowackiego 23	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
209.	Słowackiego 26	zespół sakralno-mieszkalny kościół ewangelicko- metodystycznego	g	---
210.	Stary Rynek 4	budynek mieszkalny, murowany	g	---
211.	Szkolna 9 A,B,C,D	budynek mieszkalny, murowany	g	---
212.	Wawelska 1	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
213.	Wawelska 2	kamienica murowana	w, g	---
214.	Wawelska 4	kamienica murowana	w, g	---



215.	Wawelska 5	kamienica murowana	g	---
216.	Wawelska 6	kamienica murowana	g	---
217.	Wawelska 8	kamienica murowana	g	---
218.	Wawelska 10	kamienica murowana	g	---
219.	Wawelska 12	kamienica murowana	g	---
220.	Wawelska 14/16 – róg Mickiewicza 33	budynek mieszkalny, murowany	g	---
221.	Wawelska 17/19/21/23	kamienica murowana	g	---
222.	Wawelska 18/20	kamienica murowana	g	---
223.	Wąski Tor / Sportowa 1	parowozownia w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
224.	Wąski Tor / Sportowa 1	obrotnica w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
225.	Wąski Tor / Sportowa 1	skład węgla z podnośnikiem Kutruffa w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
226.	Wąski Tor / Sportowa 1	stacja nawadniania z żurawiem produkcji litewskiej w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
227.	Wąski Tor / Sportowa 1	wieża wodna w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
228.	Sportowa 13	budynek mieszkalny w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
229.	Wąski Tor / Sportowa 1	budynek gospodarczy w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
230.	Wąski Tor / Sportowa 1	noclegownia w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
231.	Wąski Tor / Sportowa 1	pompownia w zespole parowozowni normalnotorowej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
232.	Wąski Tor / Sportowa 1	budynek stacyjny główny w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
233.	Wąski Tor / Sportowa 1	parowozownia w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
234.	Wąski Tor / Sportowa 1	warsztat pomocniczy w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
235.	Wąski Tor / Sportowa 1	dźwig obrotowy w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
236.	Wąski Tor / Sportowa 1	kanal remontowy w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
237.	Wąski Tor / Sportowa 1	skład węgla w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
238.	Wąski Tor / Sportowa 1	piwnica w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
239.	Wąski Tor / Sportowa 1	stacja paliw w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
240.	Wąski Tor / Sportowa 1	magazyn stacyjny w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.

241.	Wąski Tor / Sportowa 1	wyjście do miasta w zespole wąskotorowej stacji głównej	g	A-3765 z 10.11.1994 r.
242.	Wojska Polskiego 1	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
243.	Wojska Polskiego 3	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
244.	Wojska Polskiego 5	kamienica murowana	g	---
245.	Wojska Polskiego 7	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-biurowy	g	---
246.	Wojska Polskiego 9	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
247.	Wojska Polskiego 10	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
248.	Wojska Polskiego 11	kamienica murowana, ob. budynek biurowo-usługowy	g	---
249.	Wojska Polskiego 13	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
250.	Wojska Polskiego 14	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
251.	Wojska Polskiego 15	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	A-3195 z 1.10.1991 r.
252.	Wojska Polskiego 16	budynek mieszkalny, murowany, ob. handlowo-usługowy	g	---
253.	Wojska Polskiego 17	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
254.	Wojska Polskiego 18	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
255.	Wojska Polskiego 19	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
256.	Wojska Polskiego 20	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	---
257.	Wojska Polskiego 23A,B	budynek mieszkalny, murowany, ob. handlowo-usługowy	g	---
258.	Wojska Polskiego 25	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
259.	Wojska Polskiego 26	kamienica murowana, ob. budynek handlowo-usługowy Galeria Centrum	g	---
260.	Wojska Polskiego 27	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
261.	Wojska Polskiego 28	budynek mieszkalny, murowany, ob. handlowo-usługowy	g	---
262.	Wojska Polskiego 28	magazyn murowano-drewniany	g	---
263.	Wojska Polskiego 32	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
264.	Wojska Polskiego 33	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
265.	Wojska Polskiego 34	kościół ewangelicki, ob.	w, g	A-1863 z 25.02.1987 r.

		rzymskokatolicki, parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa		
266.	Wojska Polskiego 35	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
267.	Wojska Polskiego 37	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	---
268.	Wojska Polskiego 38	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
269.	Wojska Polskiego 42	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
270.	Wojska Polskiego 48	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	g	---
271.	Wojska Polskiego 51	budynek mieszkalny, murowany, ob. mieszkalno-usługowy	w, g	---
272.	Wojska Polskiego 52	budynek mieszkalny, murowany, ob. usługowy	g	---
273.	Wojska Polskiego 55	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
274.	Wojska Polskiego 57	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	w, g	A-3937 z 5.12.1996 r.
275.	Wojska Polskiego 61	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
276.	Wojska Polskiego 63	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
277.	Wojska Polskiego 65	kamienica murowana, ob. budynek usługowy i hotel	g	---
278.	Wojska Polskiego 69	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
279.	Zamkowa	budynek zamku krzyżackiego, ob. w przebudowie	w, g	A-3192 z 12.09.1991 r.
280.	Zamkowa	budynek więzienny w zespole zamkowym, ob. w przebudowie	w, g	A-3192 z 12.09.1991 r.
281.	Zamkowa	most drogowy nad Jez. Ełckim	w, g	A-3193 z 12.09.1991 r.
282.	Zamkowa 3	budynek mieszkalny, murowano-drewniany	g	---
283.	Zamkowa 5	budynek mieszkalny, murowany	g	---
284.	Zamkowa 7	budynek mieszkalny, murowany	g	---
285.	Zamkowa 7	budynek gospodarczy, murowany	g	---
286.	Zamkowa 13	budynek mieszkalny, murowano-drewniany	w, g	A-3718 z 12.08.1994 r.
287.	Zamkowa	aleja przydrożna w ciągu drogi powiatowej nr 1864N – ul. Zamkowa na odcinku w bezpośrednim sąsiedztwie zamku	w	---
288.	Żeromskiego 2	kamienica murowana, ob. budynek mieszkalno-usługowy	g	---
289.	Żeromskiego 6	kamienica murowana	g	---

<b>Stanowiska archeologiczne</b>			
<b>L.p.</b>	<b>Nr obszaru AZP</b>	<b>Nr stanowiska w mieście</b>	<b>Nr stanowisk na obszarze</b>
1.	23-79	7	5
2.	23-79	8	6
3.	23-79	9	7
4.	23-79	10	8
5.	22-79	11	51
6.	22-79	12	52
7.	22-79	13	53
8.	22-79	14	54
9.	22-79	15	57
10.	22-79	16	58
11.	23-79	17	9
12.	23-79	18	21
13.	23-79	19	22
14.	23-79	20	40
15.	23-79	21	41
16.	23-79	22	42

Powyższe zestawienie nie jest obowiązującym ustaleniem, a stanowi jedynie wykaz obiektów aktualny na dzień uchwalenia zmiany studium. Wykaz ten aktualizowany jest na mocy przepisów odrębnych, niezależnie od prowadzonych aktualizacji studium. Zapisy polityki przestrzennej wobec obiektów i obszarów zabytkowych są obowiązujące.

## **2. 1. 2 Polityka przestrzenna**

1. Kontynuacja działań miasta w zakresie rehabilitacji starej zabudowy.
2. Ochrona i staranne kształtowanie panoramy miasta w strefie przybrzeżnej widocznej z jeziora i zachodniego jego brzegu. W ramach planów miejscowych należy opracowywać studia krajobrazowe.
3. Ochrona krajobrazu miejskiego na całym obszarze śródmiejskim i terenach otaczających jezioro przez harmonizację nowych obiektów budowlanych ze skalą i charakterem zabudowy historycznej na tym obszarze.
4. Ochrona historycznie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia przez zachowanie przebiegu starych ulic.
5. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków, przez ich zachowanie i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym. Wszystkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, stosownie do

przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia ministra kultury w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i architektonicznych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych.

Na prace prowadzone w zabytkach wpisanych do rejestru zabytków i w ich otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wobec inwestycji budowlanych w odniesieniu do obiektów i obszarów w ewidencji zabytków, ale nieobjętych wpisem do rejestru zabytków, konieczne jest uzyskanie uzgodnienia lub pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

Wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przy obiektach i obszarach wpisanych do rejestru zabytków oraz pozostałych obiektach i obszarach ujętych w gminnej ewidencji zabytków mogą zostać poprzedzone wydaniem przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zaleceń i wytycznych konserwatorskich.

6. Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez:

- wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej niezwiązanej z rewaloryzacją obiektu;
- zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy;
- zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury;
- usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska);
- uwzględnienie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących.

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

8. Występowanie do właściwego ministra do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego w sprawie skreślenia z rejestru zabytków obiektów, które utraciły swą wartość

zabytkową, wskutek całkowitego zniszczenia, albo których wartość zostanie zdyskwalifikowana wobec nowych ustaleń naukowych.

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

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

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

12. Zawiadamianie wojewódzkiego konserwatora zabytków albo organów miasta lub powiatu o znalezieniu przedmiotu archeologicznego lub odkryciu wykopaliska z równoczesnym, odpowiednim ich zabezpieczeniem. Dopełnienie tego obowiązku wiąże się z prawem uzyskania nagrody od państwa.

13. Przyjęcie zasady, że:

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

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

14. Przedkładanie do uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów planów miejscowych, w celu wykonania obowiązków w zakresie dbałości o dobro kultury oraz uwzględniania zadań ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

15. Obowiązuje pełna ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. Zakazuje się wszelkich działań inwestycyjnych, możliwe są tylko

badania archeologiczne. Działania na obszarze stanowiska wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## **2. 2 Obszary w strefie D chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody**

Część terenów miasta: część północna Jeziora Ełckiego, część planowanego terenu do zabudowy od strony północno-wschodniej miasta oraz tereny przyległe do jeziora Selmęt Mały, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na terenach tych obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody wraz z aktami wykonawczymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego z dnia 24 maja 2011 r. z późn. zm.

### **2. 2. 1 Polityka przestrzenna**

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

## **2. 3 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód**

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

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

### **2. 3. 1 Polityka przestrzenna**

1. Ograniczenie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby.

2. Ustalanie warunków ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem w opracowaniach planistycznych i decyzjach administracyjnych.
3. Monitorowanie stanu czystości wód i podejmowanie działań, mających doprowadzić do podwyższenia klas czystości wszystkich zbiorników i cieków wodnych w mieście.
4. Przestrzeganie ustaleń dotyczących zatwierdzonych przez ministra właściwego do spraw środowiska warunków korzystania z wód dorzecza przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w decyzjach administracyjnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym (w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne).
5. Wydobywanie żwiru, piasku i innych materiałów w granicach powszechnego korzystania z wód może odbywać się jedynie w miejscach wyznaczonych przez Radę Miasta w drodze uchwały (w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne).
6. Przestrzeganie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów o ustanowieniu obszaru chronionego zbiorników wód podziemnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wydawanych w przypadkach braku planu miejscowego (w myśl ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne).
7. Obowiązek podłączenia obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej miasta.
8. Realizacja studni w mieście, ograniczona do niezbędnych przypadków, wymaga szczegółowych badań geologicznych i uzgodnień ich lokalizacji.

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

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

##### **2.4.1 Polityka przestrzenna**

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



2. Zakaz lokalizacji nowych siedlisk rolniczych na obszarze miasta.
3. Przekształcenia funkcjonalno – przestrzenne ogródków działkowych, wymiany zabudowy zagrodowej.

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

#### Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

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

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

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

Istniejące antropogeniczne i przyrodnicze struktury przestrzenne miasta i otoczenia wymuszają rozwój zabudowy mieszkaniowej Ełku na większą skalę w dwóch głównych kierunkach: północnym i zachodnim, a w mniejszym stopniu w południowo – wschodnim rejonie obecnego obszaru miasta. Inne potencjalne kierunki rozwoju, tak ze względów ekonomicznych (konieczność uzbrojenia terenu w znacznej odległości od istniejących sieci), jak i krajobrazowych (zniszczenie otwartych wnętrz krajobrazowych – szczególnie na zachód od Jeziora Ełckiego i osiedla Grunwaldzkiego), mogą być wykorzystane tylko w minimalnym stopniu, głównie dla celów rekreacyjnych, sportowych oraz zabudowy o charakterze rezydencyjnym.

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

### **Pomniki przyrody**

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

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

Na podstawie rozporządzenia nr 222/99 Wojewody Suwalskiego z dnia 14 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody i ich skupień uznano za pomniki przyrody:

- buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) – nr 526, zlokalizowany w parku Solidarności;
- klon jawor (*Acer pseudoplatanus*) – nr 524, zlokalizowany w parku Solidarności;
- klon zwyczajny (*Acer platanoides*) – nr 523, zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego;
- klon zwyczajny (*Acer platanoides*) – nr 522, zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego;
- klon jawor (*Acer pseudoplatanus*) – nr 521, zlokalizowany na skwerze przy ul. Słowackiego.

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

### **Zagrożenia środowiskowe:**

- zanieczyszczenia jeziora i rzeki;
- niska emisja z palenisk domowych;
- duża ilość zakładów przemysłowych;

- zbyt mała ilość terenów zieleni miejskiej;
- ekspansja na tereny otwarte;
- oddziaływanie systemów komunikacji.

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

- kontynuacja prac związanych z poprawą czystości jeziora, odpowiednio do branżowych opracowań specjalistycznych w tym zakresie;
- projektowanie i realizacja ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej w dolinie rzeki Ełk;
- dokonanie analizy spełniania warunków ustawowych przez lasy ochronne i przygotowanie niezbędnych wniosków do zmian w tym zakresie;
- we wszystkich opracowaniach planistycznych ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewniających poprawę jakości wód oraz ochronę gleb i powietrza przed zanieczyszczeniami;
- kontynuacja rozpoczętego już procesu „odwrócenia” miasta do jeziora przez modernizację kamieniczek i terenów położonych nad brzegiem jeziora, oraz przeznaczenie terenów nadjeziornych na cele rekreacji i wypoczynku;
- wolne przestrzenie od strony jeziora w mieście, stanowiące własność gminy miasta Ełku, w znacznej ich części przeznaczyć na cele publiczne np. miejsca do wypoczynku i rekreacji, w tym rezerwę terenu pod infrastrukturę kanału łączącego Wielkie Jeziora Mazurskie z Jeziorem Ełckim;
- działalność produkcyjną i składową należy lokalizować w wyznaczonej strefie ekonomicznej miasta, przy jednoczesnej likwidacji obiektów uciążliwych w strefie centralnej i przyjeziornej;
- zakaz zabudowy na terenach, tworzących strukturę przyrodniczą miasta, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą tych terenów pod warunkiem, że nie będą one przeszkodą w swobodnym przepływie powietrza wzdłuż doliny, za wyjątkiem zabudowy wzdłuż ulic Zamkowej i Parkowej, istniejącego osiedla Grunwaldzkiego i skrzyżowania ulic Suwalskiej i Przemysłowej;
- utrzymanie zagospodarowania przyrodniczego na znacznej części terenów, Bo-4, Bo-10, Bo-17, Bo-18, Do-2.

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

- Teren As-8 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z przeznaczeniem pod funkcje usługowe, rekreacyjne i turystyczne,  
z zabudową o charakterze lekkich konstrukcji parterowych niepodpiwniczonych z zielenią towarzyszącą, w tym zielenią parkową. Obecnie prowadzona jest procedura, mająca na celu zmianę ww. planu. Nowe zapisy umożliwią realizację zabudowy usługowej i handlowej o większej intensywności. Należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenia tego terenu, wynikające z warunków geotechnicznych. Należy także uwzględnić powiązania tego obszaru z sąsiednią zabudową mieszkaniową i istniejącą zielenią, tak aby powstał jednolity system przyrodniczy na wszystkich tych terenach.
- Teren Bs-8 Teren preferowany pod parki i zieleńce. Wymagana ochrona i rehabilitacja środowiska przyrodniczego. Przy planowaniu zagospodarowania tego terenu ustalić jego powiązania przestrzenne i komunikacyjne w formie urządzonego szlaku pieszo - rowerowego z przylegającą zabudową mieszkaniową (teren Bo-3) i dalej wzdłuż doliny rzeki w obu kierunkach.
- Teren Bs-9 Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uwzględnić możliwość powiązania projektowanych przestrzeni publicznych z takimi przestrzeniami na sąsiednim terenie Bs-7.
- Teren Bs-12 Znaczna część terenu w strefie nowomiejskiej do utworzenia warunków dla ochrony jeziora.
- Teren Cs-3 Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powinien ustalać szczegółowe warunki powiązań przyrodniczych z terenem Cs-4, w celu zachowania ciągłości systemu przyrodniczego miasta.

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

##### **Wstęp**

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

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

Ze względu na fakt objęcia tych terenów ochroną konserwatorską działania te są bardzo skomplikowane. W północno – wschodniej części miasta występuje obszar substandardowej zabudowy o niestabilizowanej strukturze przestrzennej, która może stanowić rezerwę pod procesy urbanizacyjne w mieście, stając się tym samym terenem współczesnego miasta o nowej tożsamości.

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

- utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym;
- możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;
- rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych;

Działaniom ogólnym podlegają następujące obszary:

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

### Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta

- obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, poddane być muszą procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację niskich źródeł emisji zanieczyszczeń. Dotyczy to terenu As-6;
- na terenach zaznaczonych na mapie polityki przestrzennej jako tereny zdegradowane należy podejmować kompleksowe działania związane z przekształcaniem ich zabudowy i zagospodarowania. Dotyczy to takich terenów jak: As-7, Bs-6, Bs-7;
- w Ełku występują też tereny predysponowane do zabudowy wolnych przestrzeni w ramach uzupełnień z uwzględnieniem głównych funkcji strefy. Dotyczy to terenów: Cs-4, Bs-12, Bs-13;
- w Ełku występują też tereny predestynowane do restrukturyzacji. Dotyczy to terenów: As-7, Bs-15, Bs-16, Ds-8.

- Teren As-6      Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczynić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalono zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.
- Teren As-7      Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić możliwość adaptacji istniejących budynków z przystosowaniem ich do funkcji śródmiejskiej z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jako rozwiązanie alternatywne.
- Teren As-9      Teren byłego szpitala miejskiego przeznaczony jest do przekształceń funkcji i zagospodarowania w celu utworzenia centrum handlowego i usług o wysokim standardzie – lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zapewnieniem miejsc parkingowych.
- Teren Bs-6      To teren do największych w mieście przekształceń, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy głównie w kierunku zabudowy usługowej i przemysłowej oraz zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych. Północnym skrajem terenu biegnie obwodnica miasta. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu ustala mpzp „Ełk – Obwodnica Północna”.

- Teren Bs-7 Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych w kierunku zabudowy usługowej i handlowej (przy adaptacji istniejącej zabudowy mieszkalnej, bez możliwości rozwoju tego kierunku zagospodarowania), w znacznej części objęty mpzp zwanym „Ełk – Łukasiewicza”.
- Teren Bs-15 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Istniejąca zabudowa wymaga restrukturyzacji z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie walorów urbanistyczno – architektonicznych terenu wzdłuż ulicy Grajewskiej. Lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zapewnieniem miejsc parkingowych.
- Teren Bs-16 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.
- Teren Ds-4 Część terenu objęta jest mpzp „Ełk – Półwysep” i „Ełk – Nadszaniowa”. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy w projektowaniu architektoniczno – przestrzennym zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania krajobrazowe i eksponowanie zamku jako elementu identyfikacji przestrzennej. Powinna nastąpić rehabilitacja istniejącej zabudowy lub wymiana obiektów, z dopuszczeniem zmian użytkowania, z przeznaczeniem do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
- Teren Ds-8 Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy w kierunku turystycznym.



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

### Wstęp

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

Po dokonaniu szczegółowej analizy stanu zagospodarowania miasta stwierdzono, że:

- na częściowo niezagospodarowanych jeszcze terenach, oznaczonych na mapie polityki przestrzennej symbolami As-5, Bs-12 i Bs-13, sporządzone są już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Kwartały Bs-12 i Bs-13 leżą w bliskim sąsiedztwie jeziora i wyrazem polityki przestrzennej na tych terenach jest ustalenie odpowiednich dla położenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, mających na celu stworzenie warunków dla ochrony jeziora. Zabudowa winna uzupełnić istniejącą panoramę miasta, co ma szczególne znaczenie dla tożsamości miasta i jego strefy krajobrazowej;
- dla terenów oznaczonych symbolami Ds-3, część Ds-4 i Ds-7 sporządzono mpzp;
- terenami wolnymi od zagospodarowania są:
  - teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem Ds-9, w strefie przyjeziornej, przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe), z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych;
  - teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem Bs-11, w strefie nowomiejskiej, przeznaczony pod lokalizację obwodnicy miasta Ełku i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, objęty ustaleniami mpzp „Ełk - Obwodnica Północna”;
- teren Cs-2, objęty ustaleniami mpzp „Ełk - Podmiejska”;
- teren Cs-4 w strefie ekonomicznej miasta, na którym rozpoczęto proces zabudowy;
- teren Cs-5 w strefie ekonomicznej, przeznaczony pod usługi z obiektami towarzyszącymi, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- teren Bs-14 w strefie nowomiejskiej, przeznaczony pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- Teren As-5 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwety miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.
- Teren As-8 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony głównie pod tereny zieleni parkowej oraz w części pod usługi, handel i rekreację o niskiej intensywności zabudowy, z zielenią towarzyszącą. Należy dążyć do wprowadzenia zabudowy kubaturowej usługowej i handlowej o większej intensywności zabudowy niż dotychczas, ale przy jednoczesnym zachowaniu ogólnodostępnego, rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru przedmiotowego terenu.
- Teren Bs-11 Teren, leżący w granicach administracyjnych miasta, przez który przebiega obwodnica miasta, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy, w tym dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu ustala mpzp „Ełk – Obwodnica Północna”.
- Teren Bs-12 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Baranki”, który uwzględnia istniejący system przyrodniczy w kontekście jego ochrony. Proponuje się utworzenie strefy sanatoryjnej w obrębie terenu szpitala w połączeniu z warunkami dla ochrony jeziora.
- Teren Bs-13 Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. Obszar w kwartale przeznaczony jest głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w system komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę zwrócić należy na ustalenie warunków ochrony jeziora oraz kształtowania walorów urbanistyczno – architektonicznych

projektowanego ośrodka koncentracji usług, z uwagi na jego duże znaczenie w kształtowaniu panoramy miasta, a także kształtowanie zabudowy przy ul. Grajewskiej jako wizytówki miasta.

- Teren Bs-14 Teren wnioskowany do zabudowy obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- Teren Cs-2 Teren, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „Ełk – Podmiejska”, przeznaczony jest pod funkcję przemysłową i usługową.
- Teren Cs-4 Obszar strefy ekonomicznej miasta. Dla części obszaru opracowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Przy zagospodarowaniu tego terenu należy zapewnić dojazd do każdej nieruchomości, kształtować przestrzeń publiczną, parkingi i tereny zieleni, umożliwiające czytelność założenia urbanistycznego, związanego z zabudową produkcyjno – składową.
- Teren Cs-5 Teren przeznaczony pod usługi i handel, w tym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- Teren Ds-3 Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w systemie komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę należy zwrócić na ustalenie warunków ochrony walorów panoramy miasta od strony jeziora oraz ochronę wód jeziora przed zanieczyszczeniami. Wnioskowana jest zmiana niniejszego planu w zakresie rozwoju terenu gospodarstwa rybackiego z usługami towarzyszącymi funkcji turystycznej.
- Teren Ds-6 Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. Przedmiotowy obszar przeznaczony jest głównie pod usługi i urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zieleni ogólnodostępną. W postępowaniu administracyjnym szczególną uwagę należy zwracać na walory widokowe terenu od strony jeziora, jak i powiązania z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową. Na terenie tym mogą być lokalizowane jedynie obiekty związane ze sportem i rekreacją. Należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej, oznaczonej na planszy polityki przestrzennej. Na wąskim przesmyku jeziora proponuje się wykonanie mostu

dla połączenia ciągu pieszo – rowerowego z kompleksem leśnym po drugiej stronie jeziora oraz wykonanie ogólnodostępnej plaży wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową.

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

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

## 6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

(w tym załącznik graficzny)

### Komunikacja drogowa

System komunikacji, poza swymi podstawowymi funkcjami tj. zapewnieniem połączeń pomiędzy miejscami generowania i odbioru ruchu oraz stymulowaniem rozwoju miasta w pożądanym kierunku, ma za zadanie zapewnić zarówno bezpieczeństwo ruchu drogowego, jak i wygodę podróżowania. Realizacja tych zadań następuje poprzez kształtowanie systemu komunikacji miejskiej, zmiany w organizacji ruchu (w tym oznakowanie pionowe i poziome), geometrii ulic, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań oraz poprawę stanu technicznego nawierzchni dróg.

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

Przez miasto przebiegają następujące drogi:

- 1) krajowe o łącznej długości 9 km:
  - a) droga krajowa nr 65: granica Państwa – Gołdap – Ełk (w mieście przebiega przez ulice: obwodnica miasta, Przemysłowa, Grajewska) – Grajewo – Mońki – Białystok – Bobrowniki – granica Państwa;
  - b) droga krajowa nr 16: Dolna Grupa – Grudziądz – Iława – Ostróda – Olsztyn – Mrągowo – Ełk (w mieście przebiega przez ulice: obwodnica miasta, Suwalska) – Augustów;
- 2) wojewódzkie o łącznej długości ok. 0,1 km: droga wojewódzka nr 656: Staświny – Zelki Ełk od granicy miasta do skrzyżowania z ul. 11 Listopada;
- 3) drogi powiatowe o łącznej długości 2,49 km – ul. Zamkowa i ul. Kolejowa.
- 4) drogi gminne, zaliczone do kategorii dróg publicznych, o łącznej długości 73,37 km – pozostałe ulice w granicach administracyjnych miasta;

W skład głównego układu komunikacji drogowej wchodzi:

- 1) Nadrzędny układ komunikacyjny, który tworzą następujące ulice: 11 Listopada, Kajki, Wojska Polskiego, Kilińskiego, Grajewska, Przemysłowa oraz obwodnica znajdująca się zarówno w granicach administracyjnych miasta Ełku jak i gminy Ełk.
- 2) Podstawowy układ komunikacyjny, na który składają się następujące ulice: Suwalska, Łukasiewicza, Sikorskiego, Armii Krajowej, Mickiewicza, Kościuszki, Dąbrowskiego oraz Gdańska.
- 3) Pozostałe ulice tworzą układ uzupełniający.

Od 23 lipca 2012 r. (tj. od dnia oddania obwodnicy miasta do użytku) Prezydent Miasta Ełku zarządza siecią dróg o łącznej długości 73,37 km, co stanowi 86% ogólnej długości dróg w Ełku.

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

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

Dla istniejących dróg krajowych nr 16 i 65 należy rezerwować pas terenu szerokości min. 80 m w liniach rozgraniczających, ze zwiększoną rezerwą terenu pod węzły drogowe, oraz dla potrzeb rozbudowy skrzyżowań z istniejącym układem ulic miejskich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – droga klasy GP.

Ze względu na obowiązujące normy hałasu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w

środowisku, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć w odległości nie mniejszej niż:

- 50 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 16 i drogę krajową nr 65;
- 200 m licząc od linii rozgraniczającej teren nowo wybudowanej północnej obwodnicy Ełku.

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

### **Komunikacja kolejowa**

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

Najważniejsze dla powiązań zewnętrznych linie kolejowe to:

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

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

Modernizację systemu istniejących kolei do prędkości 120 km/h przewiduje projekt koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do roku 2033.

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

- opracowanie programu zrównoważonego rozwoju różnych form komunikacji w mieście;

- wykonanie projektu planu rozwoju sieci drogowej w Ełku (art. 19 i 20 ustawy o drogach publicznych). Obliczone w ramach tego opracowania macierze ruchu pasażerskiego i indywidualnego, w stanie istniejącym i prognozowanym, wskazując kierunki i wielkości potoków pomiędzy rejonami komunikacyjnymi miasta oraz symulacje rozkładu potoków na sieci komunikacyjnej, będą stanowić istotne przesłanki do kształtowania układu komunikacyjnego miasta;
- podjęcie prac związanych z modernizacją ulic i podwyższeniem standardu obsługi podróżnych. Podporządkowane być muszą one docelowym rozwiązaniom systemu komunikacyjnego w mieście, związanym z budową obwodnicy północnej;
- ukształtowanie węzła integracyjnego komunikacji zbiorowej w rejonie dworca kolejowego;
- podjęcie działań, mających na celu modernizację budynku dworca kolejowego i rehabilitację ukształtowania przestrzeni przydworcowej jako wizytówki miasta;

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

- utrzymanie rezerwy terenu pod budowę wiaduktu nad torami kolejowymi w ciągu ul. Grajewskiej;
- realizacja ul. Jagiełły z pełnym wyposażeniem w infrastrukturę, co pozwoli na ograniczenie bezpośredniego spływu wód powierzchniowych i deszczowych do jeziora;
- zamknięcie ulicy Armii Krajowej dla ruchu samochodowego i przekształcenie jej w strefę pieszego z wcześniejszym wykonaniem studium organizacji ruchu, uwzględniającego m.in.:
  - wzrost natężenia ruchu na ulicach sąsiednich,
  - możliwość zaopatrzenia sklepów położonych w strefie ruchu pieszego,
  - lokalizację parkingów obsługujących strefę ruchu pieszego,
  - zmiany w układzie tras linii komunikacji zbiorowej;
- ograniczenie ruchu samochodowego na ulicach Mickiewicza i Kościuszki do ruchu lokalnego;
- projektowanie odpowiedniej liczby parkingów i miejsc postojowych zgodnie z przyjętą polityką w zakresie komunikacji, charakterem realizowanego obiektu i przepisami szczególnymi w tym zakresie;



- realizacja ciągów pieszo – rowerowych w wyznaczonych w Studium obszarach i powiązanie wszystkich ciągów rowerowych w system z odpowiednim wyposażeniem i usługami;
- wykonanie – w ramach projektu planu rozwoju sieci drogowej Ełku – analizy zasadności budowy przeprawy mostowej przez rzekę Ełk, umożliwiającej dodatkowe połączenie miasta z Suwalską Specjalną Strefą Ekonomiczną (obliczone w ramach opracowania wielkości potoków i kierunków ruchu pomiędzy tymi rejonami miasta stanowić będą istotna przesłankę do podjęcia stosownych decyzji);
- prowadzenie analiz bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza w miejscach o zwiększonej wypadkowości i podejmowanie działań, mających na celu poprawę sytuacji w tym zakresie;
- możliwość zmiany przebiegu ul. Zamkowej, w celu efektywnego zagospodarowania wyspy zamkowej. W związku z § 5 ust 2 pkt 3 uchwały z dnia 24 maja 2011 r. Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zakazy wymienione w ust 1 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

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

## 7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

### 7.1 Ogólne działania w polityce przestrzennej miasta

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

### 7.2 Szczególne działania w polityce przestrzennej miasta

#### Sieć wodociągowa

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

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

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

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- rolniczego wykorzystania ścieków;
- przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów bez stosownych zabezpieczeń wymaganych przepisami sanitarnymi, ppoż., bhp i ochrony środowiska;
- stosowania nawozów sztucznych oraz chemicznych środków ochrony roślin;

- budowy dróg publicznych (nie dotyczy remontów i ulic istniejących);
- wykonania odwodnień;
- lokalizowania nowych magazynów substancji chemicznych, w tym produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich przesyłania;
- lokalizowania wysypisk i wylewisk;
- mycia pojazdów mechanicznych;
- urządzania nowych parkingów bez stosowania zabezpieczeń wymaganych przepisami ochrony środowiska (szczelne podłoże, wody opadowe ujęte systemem zbiorczym i oczyszczone w separatorze);
- budowa nowych ujęć wody (nie dotyczy modernizacji ujęcia Zakładów Mięśnych).

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

Na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia komunalnego i ujęcia Zakładów Mięśnych wprowadzono następujące zakazy, nakazy i ograniczenia dla:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- rolniczego wykorzystanie ścieków;
- przechowywania i składowania wszelkiego rodzaju odpadów;
- stosowania nawozów sztucznych w ilościach przekraczających 200 kg NPK/ha oraz chemicznych środków ochrony roślin o czasie karencji dłuższym niż 1 miesiąc (dotyczy to również środków chemicznych stosowanych do ochrony lasów);
- wydobywania kopaliny;
- wykonywania robót melioracyjnych i odwodnień (nie dotyczy konserwacji sieci istniejących);
- przechowywania, przesyłania, magazynowania i składowania odpadów promieniotwórczych, produktów ropopochodnych, nawozów sztucznych i innych substancji chemicznych bez odpowiedniego zabezpieczenia wymaganego stosownymi wytycznymi i przepisami budowlanymi, ppoż., i ochrony środowiska;
- lokalizowania wysypisk i wylewisk;
- mycia pojazdów mechanicznych poza urządzonymi myjniami;
- urządzania nowych parkingów bez stosowania zabezpieczeń wymaganych przepisami ochrony środowiska (szczelne podłoże, wody opadowe ujęte systemem zbiorczym i oczyszczone w separatorze);

- lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwierząt;
- lokalizowania ferm chowu zwierząt;
- projektowania i budowy nowych ujęć wody podziemnej bez wykonania uprzednio analiz współdziałania ujęć;
- projektowania i budowy nowych osiedli mieszkaniowych, obiektów turystycznych, zakładów przemysłowych oraz zakładów usługowych bez wykonania uprzednio oceny oddziaływania na środowisko.

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

Obecne rozwiązania technologiczne ujęcia wody spełniają założenia perspektywicznego rozwoju miasta.

Niezbędne są:

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

### **Sieć kanalizacyjna**

- rozbudowa systemu kanalizacji wokół miasta;
- kontynuacja praw, związanych z uzupełnieniem systemu kanalizacji na terenach zabudowanych.

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

### **Usuwanie odpadów**

- odprowadzanie wód opadowych z wysypiska należy projektować w powiązaniu z miejscowością Siedliska i osiedlem Północ;
- likwidacja dzikich wysypisk i zapobieganie powstawaniu nowych.

### **Sieć energetyczna**

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

Planowana jest budowa dwutorowej linii 110 kV relacji Ełk1 – Ełk2 – Olecko w miejsce istniejącej linii jednotorowej.

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.

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.

W w/w strefach zabronione jest m.in. lokalizowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

### **Sieć ciepłownicza**

Duże rezerwy mocy ciepłowniczej spełniają założenia perspektywicznego rozwoju miasta.

W celu prawidłowego funkcjonowania systemu grzewczego niezbędna jest:

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

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

### **Sieć gazowa**

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

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

Szczegółowe rozwiązania i parametry techniczne, dotyczące wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej, ustalone zostaną w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowywanych w mieście na podstawie przepisów szczególnych.

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

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

1. Przebudowa dróg w dzielnicy przemysłowej „Lenpol” w ramach rehabilitacji terenów poprzemysłowych.
2. Modernizacja kanalizacji deszczowej na terenie miasta Ełku.
3. Współdziałanie z właściwymi organami samorządowymi w zakresie budowy lotniska lokalnego w podregionie ełckim.
4. Modernizacja oświetlenia ulicznego w Ełku.
5. Rozbudowa infrastruktury pomocy społecznej w Ełku.
6. Rozbudowa i wyposażenie Parku Naukowo – Technologicznego w Ełku – III etap.
7. Rozbudowa sieci szerokopasmowej w podregionie ełckim oraz zakup nowoczesnych aplikacji. Wprowadzenie e –usług.
8. Rewitalizacja centrum miasta (renowacja zabytkowych kamienic, zabytkowych parków, zagospodarowanie pustych przestrzeni ).
9. Kompleksowa budowa szlaków turystycznych rowerowych i wodnych oraz ich zagospodarowanie.
10. Rewitalizacja i modernizacja zabytkowej Ełckiej Kolei Wąskotorowej – renowacja taboru oraz trasy kolejowej.
11. Rewitalizacja obszarów powojaskowych w centrum miasta.
12. Stworzenie rynku w Ełku wraz z deptakiem.
13. Rozbudowa promenady pieszo – rowerowej w mieście Ełku dookoła Jeziora Ełckiego.

14. Zagospodarowanie terenu przy amfiteatrze z przeznaczeniem na cele kulturalne.
15. Rewitalizacja terenów wzdłuż rzeki Ełk na potrzeby turystyki i rekreacji.
16. Rozbudowa Parku Wodnego.
17. Budowa parku linowego.
18. Budowa boiska pełnowymiarowego.
19. Budowa równoległej drogi średnicowej (małej obwodnicy miasta Ełku) w celu stworzenia alternatywy komunikacyjnej z centrum i do centrum miasta.

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

Do ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta zaliczyć należy:

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

Potencjalne zadania publiczne, przewidziane do realizacji przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego:

- W związku z modernizacją dróg krajowych nr 16 i 65 do klasy GP, należy rezerwować pas terenu ze zwiększoną rezerwą terenu dla potrzeb rozbudowy skrzyżowań z istniejącym układem ulic miejskich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- podjęcie badań archeologicznych, wyprzedzających działania inwestycyjne (np. modernizacja lub budowa infrastruktury transportowej);
- wykonanie pełnego rozpoznania istniejących wartości kulturowych oraz uzupełnienie rejestru zabytków o obiekty, ich zespoły i stanowiska archeologiczne, wymagające ochrony konserwatorskiej.

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

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

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych, niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu sporządzonego po uchwaleniu Studium, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy, określoną w tym Studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględnić politykę przestrzenną miasta, na obszarze którego zadania te będą realizowane.



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

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

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

1. Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- tereny As-7 i As-9 w strefie centralnej;
- tereny Bs-11 i Bs-14 w strefie nowomiejskiej;
- tereny Cs-5 w strefie ekonomicznej;
- tereny Bs-15 w strefie nowomiejskiej północnej.

2. Obszary dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe:

- tereny Bs-15 w strefie nowomiejskiej.

**8.2 Obszary, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- na terenie As-8, zmiana mpzp Ełk – Błonie Papieskie II,
- na terenach Ds-4, Do-1, zmiana mpzp Ełk – Zamkowa,
- na terenie Bs-7, Bo-2 zmiana mpzp Ełk – Łukasiewicza II,
- na terenie As-7, zmiana mpzp Ełk – Brama Mazur II,
- na terenie Bs-11, zmiana mpzp Ełk – Obwodnica Północna IV,
- na terenach Ds-9, Do-1, mpzp Ełk – Osiedle Grunwaldzkie,

- na terenach Bs-7 i Bo-2, mpzp Ełk – Sikorskiego,
- na terenie Bs-16, zmiana mpzp Ełk - Piękna II,
- na terenie Ds-3, mpzp Ełk – Gospodarstwo Jeziorowe,
- na terenie As-5, mpzp Ełk – Kajki, Tuwima.

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

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

Obszary zalewowe wód powierzchniowych rzeki Ełk i Jeziora Ełckiego, występujące na terenie miasta Ełku, zostały określone w studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni w Giżycku dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap-II – rzeka Ełk – rok 2006 oraz w Aktualizacji studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – rzeka Ełk na odcinku od jeziora Ełk do mostu kolejowego (z późniejszymi zmianami).

Zasięg tych obszarów orientacyjnie wrysowano na rysunku Studium „Polityka przestrzenna”. Szczegółowy zasięg tych terenów należy przyjąć w oparciu o obliczenia hydrauliczne, wynikające z Aktualizacji Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – „rzeka Ełk, na odcinku od jeziora Ełk do mostu kolejowego” i jego kolejnych aktualizacji. W kwartałach oznaczonych symbolami: As-8, Do-1, Ds-4 i Ds-7 zasięg obszarów zalewowych podzielony jest na zasięgi wielkich wód o prawdopodobieństwie wystąpienia:

- raz na dziesięć lat;
- raz na sto lat;
- raz na dwieście lat.

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

W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi znajdują się następujące tereny: część As-8, część Bo-3, część Bo-4, część Bo-10, część Bs-6, część Bs-7,

część Bs-8, część Bs-9, część Bs-12, część Bs-16, część Cs-3, część Do-1, część Ds-4 i część Ds-7.

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

Na terenie miasta Ełku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium. Decyzje w sprawach lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda.

#### **11. INNE OBSZARY**

Na terenie miasta Ełku nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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