

ZARZĄD GMINY EŁK

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY EŁK

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POLITYKA PRZESTRZENNA

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XXXII/207/2001
Rady Gminy Ełk
z dnia 30.11.2001 r.

ZESPOŁ AUTORSKI :

- mgr inż. arch. Jan Sadowski – główny projektant uprawnienia do planowania przestrzennego
mgr inż. arch. Krzysztof Kilikowski – zagadnienia przestrzenne i rozwojowe
- mgr inż. arch. Marzena Świącińska – uwarunkowania rozwojowe
- dr Janusz Mackiewicz – ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych
mgr Jerzy Brzozowski
- inż. Barbara Tyszkiewicz – ochrona środowiska
- mgr inż. Henryka Kulesza – elektroenergetyka
- mgr inż. Bogusław Leszczyński – zagadnienia infrastruktury technicznej
- Adam Ostrowski – zagadnienia społeczne

ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK

wprowadzone następującymi uchwałami:

- Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 01 października 2004 r.
- Nr XXXII/305/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2005 r.
- Nr XXXIII/320/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 29 września 2005 r.
- Nr XL/387/2006 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2006 r.
- Nr XLV/450/2006 Rady Gminy Ełk z dnia 28 września 2006 r.*
- Nr XLVI/459/2006 Rady Gminy Ełk z dnia 24 października 2006 r.*
- XVI/126/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 28 czerwca 2007 r.*
- Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2007 r.
- Nr XXII/180/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2007 r.
- Nr XXX/259/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 22 lutego 2008 r.
- Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 30 czerwca 2008 r.
- Nr XL/345/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2008 r.
- XLVII/393/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2009 r.*
- LXXV/600/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 23 kwietnia 2010 r.*
- LXXXII/671/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 24 września 2010 r.*
- Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03 grudnia 2010 r.
- Nr IX/53/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 28 lutego 2011 r.
- XVI/93/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 06 czerwca 2011 r.*
- XVI/95/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 06 czerwca 2011 r.*
- Nr XVII/107/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 31 sierpnia 2011 r.
- Nr XIX/133/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2011 r.
- Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24 lutego 2012 r.
- Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2012 r.

*Poszczególne zmiany naniesiono w tekście studium kolorem niebieskim
i opisano poprzez odnośniki*

** zmiany dotyczące wyłącznie rysunku studium*

**ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY EŁK**

UCHWALONA UCHWAŁĄ

NR/...

RADY GMINY EŁK

Z DNIA ...

Zmiany naniesiono kolorem zielonym

EŁK 2012 r.

Główny projektant , kierownik zespołu autorskiego zmiany studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Ełk – mgr inż. Jacek Rostek, wpisany na listę członków Północnej

Okręgowej Izby Urbanistów G-275/2010

SPIS TREŚCI

I. ROLA I CHARAKTER STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN-NEGO GMINY.....	1
1. Funkcja prawna Studium.....	1
2. Zadania Studium.....	1
3. Podstawowe funkcje Studium:.....	1
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
III. CELE ROZWOJOWE GMINY EŁK.....	3
1. Cel generalny.....	3
2. Cele przestrzenne.....	3
3. Cele społeczno - ekonomiczne.....	5
4. Cele przyrodnicze.....	7
5. Cele kulturowe.....	8
IV. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU I ZAGO-SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK.....	11
1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	11
2. Uwarunkowania wewnętrzne.....	13
V. ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJO-NALNO- PRZESTRZENNEJ GMINY EŁK.....	14
1. Strefy polityki przestrzennej.....	14
2. Zasady kształtowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.....	16
2.1. Zasady kształtowania osadnictwa.....	16
2.2. Hierarchia sieci osadniczej.....	19
2.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe dla wyróżnionych jednostek osadniczych.....	19
2.3.1 BAJTKOWO.....	20
2.3.2 BARANY.....	20
2.3.3 BARTOSZE - JUDZIKI.....	21
2.3.4 BIENIE.....	23
2.3.5 BOBRY.....	24
2.3.6 BUNIAKI.....	25
2.3.7 CHEŁCHY.....	25
2.3.8 CHOJNIAK.....	26
2.3.9 CHRUSCIELE.....	26
2.3.10 CHRZANOWO.....	28
2.3.11 KAŁĘCZYNY.....	29
2.3.12 KARBOWSKIE.....	29
2.3.13 KOZIKI-SORDACHY.....	30
2.3.14 KROKOCIE.....	31
2.3.15 LEGA.....	32
2.3.16 LEPAKI MAŁE, LEPAKI WIELKIE, GUZKI.....	32
2.3.17 MALINÓWKA.....	33
2.3.18 MALECZEWO MALCZEWO	35
2.3.19 MAŁKINIE.....	35
2.3.20 MILUKI.....	36
2.3.21 MOŁDZIE.....	37
2.3.22 MOSTOŁTY.....	38
2.3.23 MROZY WIELKIE.....	39
2.3.24 NOWA WIEŚ EŁCKA.....	40
2.3.25 ORACZE.....	42
2.3.26 PIASKI.....	43
2.3.27 PŁOCICZNO.....	44
2.3.28 Ełk Osada.....	45
2.3.29 PRZYKOPKA.....	47
2.3.30 PRZYTUŁY.....	48
2.3.31 REGIEL.....	49
2.3.32 REGIELNICA.....	50
2.3.33 ROMEJKI.....	50
2.3.34 ROŻYŃSK.....	51

2.3.35	RUSKA WIEŚ	52
2.3.36	RYDZEWO	54
2.3.37	SAJZY	54
2.3.38	SĘDKI	56
2.3.39	SIEDLISKA	57
2.3.40	STRADUNY	59
2.3.41	SUCZKI	60
2.3.42	SZAREK	61
2.3.43	SZELIGI - BUCZKI	62
2.3.44	WOSZCZELE	63
2.3.45	ZDEDY	65
3.	Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury społecznej.	65
4.	Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.	67
4.1.	Zaopatrzenie w wodę	67
4.2.	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.	67
4.3.	Gospodarka odpadami stałymi.	68
4.4.	Kierunki rozwoju elektroenergetyki na terenie gminy Ełk.	70
4.5.	Kierunki gazyfikacji gminy Ełk.	73
4.6.	Kierunki działania w zakresie energetyki ciepłej.	73
4.7.	Kierunki rozwoju telekomunikacji.	73
5.	Zasady i kierunki rozwoju komunikacji.	74
5.1.	Komunikacja drogowa	74
5.2.	Komunikacja kolejowa.	77
5.3.	Komunikacja lotnicza	78
6.	Zasady ochrony środowiska.	79
6.1.	System obszarów środowiska przyrodniczego na terenie gminy Ełk, podlegający ochronie prawnej tworzą:	79
6.2.	W przedsięwzięciach na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska przyrodniczego gminy należy: 80	
6.3.	Obszary proponowane lub przewidziane do objęcia ochroną prawną.	83
7.	Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	84
8.	Zasady ochrony dziedzictwa i środowiska kulturowego.	85
8.1.	Podstawa formułowania zasad	85
8.2.	Waloryzacja krajobrazu kulturowego.	85
8.3.	Wytyczne konserwatorskie.	85
8.4.	Strefy Ochrony Konserwatorskiej (SOK)	86
8.5.	Wykaz zabytków architektury stanowi załącznik do I tomu „Studium”	87
8.6.	Przeciwdziałanie niszczeniu i dewastacji środowiska kulturowego.	87
9.	Zasady rozwoju i kierunki funkcji rekreacyjnej.	87
9.1.	Predyspozycje przestrzenne	87
9.2.	Formy rozwoju turystyki i wypoczynku	90
9.3.	Kierunki i uwarunkowania rozwoju funkcji turystycznej w gminie:	94
9.4.	Prognoza pojemności rekreacyjnej w gminie Ełk	95
10.	Zasady działań w zakresie obrony cywilnej.	97
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	97
VI.	KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘĆ ZABEZPIECZAJĄCYCH REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH W GMINIE	99
1.	Obszary dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym wynikających z polityki przestrzennej państwa.	99
2.	Obszary dla realizacji zadań własnych gminy.	99
VII.	OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	102
1.	Ustalenia ogólne	102
VIII.	ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH I PO-MOCNICZYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK.	105

I. ROLA I CHARAKTER STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

1. Funkcja prawna Studium.

Stosownie do postanowienia art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, ponieważ zakres jego obowiązywania jest ograniczony do organów gminy i podporządkowanych jej jednostek organizacyjnych.

2. Zadania Studium.

- 2.1 Zadaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie polityki przestrzennej - ogólnych kierunków i zasad jej zagospodarowania wyrażających tę politykę, w tym także w odniesieniu do celów i kierunków zagospodarowania państwa na terenie województwa wynikających z konieczności zabezpieczenia realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego dla dobra regionu i kraju. Stąd wynika uwzględnienie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk informacji i wytycznych z materiałów wejściowych do planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego, ustaleń ze strategii rozwoju województwa warmińsko - mazurskiego a także z dostępnych danych do opracowywanej przez Starostwo Powiatowe w Ełku strategii rozwoju powiatu ełckiego.
- 2.2. Studium jest jednym z instrumentów w działalności organów gminy Ełk, w zakresie lokalnych przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych a także dokumentem, na podstawie którego można będzie koordynować działania na obszarze gminy, związane z zagospodarowaniem terenów.
- 2.3. Studium nie będąc przepisem gminnym będzie dokumentem na podstawie którego określana będzie kolejność stanowienia przepisów gminnych, jakimi są miejscowe plany "zagospodarowania przestrzennego.

3. Podstawowe funkcje Studium:

- 1) Kształtowanie i wykładnia polityki rozwoju przestrzennego gminy;
- 2) Koordynacja ustaleń planów miejscowych;
- 3) Promocja gminy na zewnątrz.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Ustalenia Studium określone zostają w niniejszym tekście stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy oraz na rysunku w skali 1:25.000 pod nazwą „Kierunki zagospodarowania przestrzennego - polityka przestrzenna - stanowiącym załącznik nr 2 do tej uchwały – które należy traktować jako integralne.

2. Ustalenia Studium określają:

- 1) Cele rozwoju gminy Ełk;
- 2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- 3) Zasady rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) Uwarunkowania rozwojowe i realizacyjne w tym obszary, dla których ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów:
 - o wysokich walorach środowiska przyrodniczego w celu ochrony przed degradacją
 - przewidzianych pod rozwój osadnictwa w celu zagwarantowania racjonalności wykorzystania gruntów, ich funkcjonalność oraz właściwe walory architektoniczno – krajobrazowe.
 - zabezpieczających możliwość realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.

III. CELE ROZWOJOWE GMINY EŁK.

1. Cel generalny.

Ekorozwój - jako podstawowa zasad gospodarowania przestrzenią gminy Oznacza to osiągnięcie wszechstronnego, zrównoważonego i trwałego rozwoju społeczno - gospodarczego zapewniającego zaspokajanie bieżących potrzeb mieszkańców oraz tworzenie warunków umożliwiających wzrost cywilizacyjny ich życia i życia następnych pokoleń. Dokonywać się to musi przy zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Przekształcenie ekonomiczne, społeczne, techniczne i przestrzenne zapewniać będą:

- właściwą jakość środowiska.
- właściwą kondycję zdrowotną lokalnych społeczności,
- konserwatorską ochronę przyrody i dóbr kultury,
- racjonalną gospodarkę zasobami,
- proekologiczne metody i kierunki rozwoju.

2. Cele przestrzenne.

2.1. Cele przestrzenne ukierunkowują się na wielopłaszczyznowe działania mające za zadanie:

- 1) ciągłe podnoszenie ładu przestrzennego na obszarach już zainwestowanych;
- 2) harmonijne kształtowanie wykorzystania terenów nie kolidujące z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi, a skalą i sposobem zagospodarowanie przyjazne człowiekowi;
- 3) porządkowanie struktur funkcjonalno - przestrzennych zarówno w poszczególnych jednostkach osadniczych jak i poza nimi;
- 4) przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy;
- 5) dążenie do zmian w strukturze gospodarstw rolnych na rzecz gospodarstw większych obszarowo;
- 6) racjonalne wykorzystanie położenia terenów adekwatnie do predyspozycji określonych dla sfer polityki przestrzennej na rysunku nr 2 Studium jako:

- R - produkcja rolna
- T - turystyka i wypoczynek
- L - leśnictwo
- M - mieszkalnictwo w strefie urbanizacyjnej Ełku

2.2. Polityka osiągania zamierzonych celów powinna być realizowana

poprzez:

- 1) usuwanie zdewastowanych budynków lub urządzeń w obszarach istniejącej skupionej zabudowy wsi jak i poza nią szczególnie przy drogach publicznych i turystycznych trasach samochodowych, rowerowych i pieszych;
- 2) rehabilitację architektury w istniejącej zabudowie doprowadzającą ją do harmonii z krajobrazem wsi oraz walorami przyrodniczymi i kulturowymi. Dotyczy to szczególnie budownictwa na terenach byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych;
- 3) zabezpieczenie terenów umożliwiających wyposażenie jednostek osadniczych w infrastrukturę społeczną i techniczną odpowiednio do wielkości wsi, ich rangi i funkcji - stosownie do uwarunkowań rozwojowych i realizacyjnych podanych w tekście dla każdej miejscowości;
- 4) opracowanie strategii w zagospodarowaniu zasobów AWRSP;
- 5) ograniczenie lokalizacji mieszkalnictwa we wsiach o predyspozycjach do wiodącej funkcji turystyczno - wypoczynkowych takich jak Sajzy, Piaski, Malinówka, Rydzewo, Szeligi - Buczki, do terenów wyznaczonych już w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 1995 r. oraz w obszarach, dla których obowiązek sporządzenia takich planów wynika z ustaleń „Studium”;
- 6) tworzenie zasobów i racjonalna gospodarka gruntami komunalnymi niezbędnymi do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy;
- 7) utrzymanie w należyłym stanie istniejących szlaków turystycznych oraz tworzenie warunków dla/wyznaczenia nowych, w tym tras rowerowych i żeglugi;
- 8) lokalizację zabudowy letniskowej w powiązaniu z istniejącym układem osadniczym wsi;
- 9) dopuszczanie lokalizacji siedlisk rolniczych i agroturystycznych na terenach kolonijnie położonych w stosunku do skupionej zabudowy wsi z ograniczeniem do przypadków motywowanych wydajną produkcją rolną. Areał gruntów w obszarze których powstanie nowe siedlisko nie powinien być mniejszy jak 5,0 ha, a zabudowa nie powinna degradować otwartego krajobrazu;
- 10) dopuszczanie wielofunkcyjności w wykorzystaniu rezerw terenowych w obszarach skupionej zabudowy wsi, szczególnie przez lokalizację obiektów usługowych w zakresie handlu, gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, użyteczności publicznej i innych nieuciążliwych dla otoczenia;
- 11) obiekty usługowe o charakterze ponadpodstawowym lub ponadlokalnym należy koncentrować w miejscowościach o już rozwiniętej sieci usługowej;
- 12) modernizację układów komunikacyjnych tak wewnątrz

poszczególnych jednostek osadniczych, jak i poza nimi, mającą na celu zarówno ich udrożnienie oraz poprawę bezpieczeństwa ruchu (Oracze, Straduny, Ruska Wieś, Nowa Wieś Ełcka, Ełk - obwodnica na drodze krajowej nr 16 Augustów - Ełk - Olsztyn);

- 13) zabezpieczenie drożności oznaczonych w „Studium” tras rowerowych; eliminowanie lub zmniejszanie kolizyjności z drogami samochodowymi poprzez stosowne rozwiązania techniczne (np. kładka nad rzeką Legą na trasie rowerowej nr 7 przebiegającej od wsi Szeligi - Buczki, obok drogi krajowej nr 16 do drogi powiatowej nr 347 Sędki - Makosieje - Sypitki) lub oznakowania informacyjno - ostrzegawcze;
- 14) ścisłą współpracę z władzami miasta Ełk w zakresie kształtowania przestrzeni w bezpośrednim sąsiedztwie obu gmin oraz polityki przestrzennej w obszarach urbanizacyjnych Ełku, których zasięg obejmuje tereny wsi: Nowa Wieś Ełcka, Straduny, Oracze, Wityny, Siedliska, Chrzanowe, Woszczele, Konieczki, Bartosze, Mrozy Wielkie, Regiel, Szeligi - Buczki, Chruściele oraz tereny byłego Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej w Ełku, położone po zachodniej stronie jeziora Ełckiego;
- 15) konsultacja i wymianę poglądów; zarządami sąsiednich gmin. Kalinowa, Prostki, Olecko, Świętajno, Orzysz i Biała Piska w kwestii lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może nie pozostawać bez wpływu na gospodarkę przestrzenną tych gmin oraz ich cele rozwoju społeczno -gospodarczego. Dotyczyć to będzie szczególnie obiektów położonych nad wspólnie dostępnymi jeziorami oraz obiektów zaliczanych do uciążliwych lub uciążliwość mogących spowodować.

3. Cele społeczno - ekonomiczne.

- 3.1. Podstawowym celem polityki społeczno – ekonomicznej gminy jest poprawa i ciągłe podnoszenie poziomu jakości życia mieszkańców, dalszy bardziej efektywny rozwój gospodarczy, także poprzez tworzenie warunków do poprawy i kształtowania wizerunku gminy na zewnątrz stanowiąc zachęty do inwestowania na terenie gminy w sferze produkcyjnej, turystyczno - wypoczynkowej, usługowej i innych.
- 3.2. Strategia osiągnięcia celów społeczno - ekonomicznych będzie realizowana poprzez:
 - 1) przeciwdziałanie w rozszerzaniu zjawiska bezrobocia oraz sukcesywne jego zmniejszanie mając na uwadze fakt, że wg aktualnych danych demograficznych ok. 180 osób rocznie na terenie gminy wchodzić będzie dodatkowo w wiek produkcyjny;
 - 2) pomoc bezrobotnym w szkoleniu dla zdobywania nowych zawodów;

- 3) popieranie przedsiębiorczości lokalnej za stanowaniem preferencji finansowych dla rozpoczynających działalność gospodarczą osób bezrobotnych lub zagrożonych bezrobociem;
- 4) inicjowanie pomocy merytorycznej i finansowej dla właścicieli nieefektywnych gospodarstw rolnych przy ich przedsięwzięciach mających na celu zmianę profilu produkcji lub na ich bazie rozszerzenie działalności o usługi agroturystyczne, przetwórstwo produktów rolnych lub inne;
- 5) likwidowanie barier architektonicznych i komunikacyjnych w dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów użyteczności publicznej i usługowych;
- 6) przeciwdziałanie patologicznym zjawiskom niszczenia i dewastacji mienia przez właściwą organizację przestrzeni publicznej, szczególnie na terenach parkowych i rekreacyjnych;
- 7) przygotowania terenów pod różne formy działalności gospodarczej adekwatnie do predyspozycji przestrzennych i uwarunkowań przyrodniczych oraz kulturowych, a także na potrzeby budownictwa mieszkaniowego;
- 8) sukcesywne uzbrajanie techniczne terenów w obszarach już intensywnie zabudowanych oraz w obszarach przewidywanej koncentracji budownictwa mieszkaniowego, usługowego, drobnej wytwórczości z priorytetem dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wód otwartych lub w ich pobliżu;
- 9) powiększanie zasobów mieszkań komunalnych i rotacyjnych;
- 10) utrzymanie w należyтым stanie technicznym dróg gminnych oraz ścisłą współpracę w tym względzie z zarządcami dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych;
- 11) dalsze usprawnianie dostępności transportem masowym do ośrodków koncentracji usług w gminie takich jak: Straduny, Woszczele, Nowa Wieś Ełcka, Bajtkowo, a także pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi gminy;
- 12) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym infrastruktury społecznej podległej gminie, takich jak szkoły, przedszkola, ośrodki kultury, biblioteki, przychodnie zdrowia, a także śledzenie na bieżąco potrzeb w zakresie łączności (poczta i telekomunikacja), handlu, gastronomii i całej sfery usług obsługi rolnictwa, turystyki i wypoczynku, sportu i innych;
- 13) pozyskiwanie funduszy spoza budżetu gminy na rozbudowę infrastruktury technicznej, która w wysokim stopniu wpłynie na koniunkturę w inwestowaniu na terenie gminy w obiekty produkcyjne i usługowe pośrednio dając dochody budżetowe pozwalające na realizację wyżej przedstawionych celów społecznych;
- 14) eliminowanie fikcji przy ubieganiu się o budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenach przeznaczonych pod budownictwo letniskowe, co nie pozostanie bez wpływu na dochody budżetowe

gminy (zróżnicowane opłaty w podatkach od nieruchomości).

4. Cele przyrodnicze.

4.1. Nadrzędnym i podstawowym celem w sferze przyrodniczej gminy jest ochrona naturalnych zasobów przyrodniczych takich jak: wody otwarte i podziemne, lasy i zadrzewienia, gleby i walory krajobrazowe oraz taki sposób korzystania przez człowieka z dóbr danych przez naturę, aby nie przekroczyć ich biologicznej odporności;

- 1) w kształtowaniu przestrzeni należy środowisko przyrodnicze chronić przed zagrożeniami jakie niesie współczesna cywilizacja i antropopresja na tereny o wysokich walorach przyrodniczych;
- 2) środowiska przyrodnicze należy traktować jako dziedzictwo natury, które w stanie niezdegradowanym lecz mądrze wspomaganym ma być pozostawiane kolejnym pokoleniom ludzkości;
- 3) w rozwoju społeczno - gospodarczym gminy należy uwzględniać w maksymalnym stopniu uwarunkowania przyrodnicze.

4.2. Realizacja powyższych celów będzie osiągnięta poprzez wymienione niżej przedsięwzięcia i działania:

- 1) w działalności inwestycyjnej, kształtowanie funkcjonalno - przestrzenne terenów dostosowywać do uwarunkowań przyrodniczych w tym krajobrazowych; w szczególnych przypadkach żądanie opracowania studium obrazującego wkomponowanie projektowanego obiektu w naturalny krajobraz;
- 2) kontynuowanie porządkowania gospodarki wodno - ściekowej poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej na terenach o potencjalnym zagrożeniu ściekami wód otwartych i podziemnych;
- 3) racjonalna gospodarka leśna ze zwróceniem szczególnej uwagi na kompleksy lasów ochronnych;
- 4) powiększanie terenów leśnych poprzez zalesianie gruntów wynikających z ustalonych granic polno - leśnych gminy;
- 5) zadrzewianie lub zalesianie obszarów przybrzeżnych jezior i większych cieków wodnych oraz terenów przyległych do dróg publicznych;
- 6) powstrzymanie procesu eutrofizacji jezior poprzez wyeliminowanie bezpośredniego zrzucania do nich ścieków bytowych oraz nie racjonalne stosowanie nawożenia użytków rolnych i zabiegów agrotechnicznych;
- 7) przywrócenie zieleni śródpolnej na terenach uprawowych byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych poprzez wymuszanie tego obowiązku na nabywcach gruntów od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa;

- 8) rekultywacja obszarów zdegradowanych wyrobiskami z poboru kruszywa naturalnego;
- 9) propagowanie ekologicznych źródeł ogrzewania budynków (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) nie powodujących emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 10) ochrona istniejącego rezerwatu przyrody (bobry) w Bartoszach przez ograniczanie antropopresji na jezioro Szarek do tego rezerwatu przylegające;
- 11) ochrona unikatowych walorów przyrodniczych poprzez objęcie ochroną prawną jako użytku ekologicznego terenu bagnistych łąk nad rzeką Ełk w obrębie gruntów wsi Konieczki, oznaczonego na rysunku nr 2 „Studium”;
- 12) zadrzewianie i tworzenie lokalnych korytarzy ekologicznych dla swobodnego przemieszczania się zwierząt (szczególnie zwierzyny płowej i płazów). Oznakowanie tych miejsc na drogach samochodowych oraz nie dopuszczanie do zabudowy w miejscach korytarzy ekologicznych wskazanych na rysunku nr 2 „Studium”;
- 13) ochrona obszarów klifowych na obrzeżu jezior, w tym nad jez. Łaśmiady w sąsiedztwie wojskowego ośrodka wypoczynkowego w Malinówce, w obrębie terenu wsi Piaski - nie dopuszczając takiego zagospodarowania, które spowodowałoby tam wzmożoną antropopresję.

5. Cele kulturowe.

- 5.1. Podstawowym celem kulturowym polityki przestrzennej gminy Ełk jest zachowanie w jak najlepszym stanie istniejącego tu dziedzictwa kulturowego, które dziś daje i dawać będzie kolejnym pokoleniom świadectwo o kulturze materialnej i duchowej zamieszkałych tu niegdyś społeczności.
- 5.2. Do obiektów kulturowych podlegających prawnej ochronie ustawowej sprawowanej przez służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie - występujących na terenie gminy Ełk należą:
 - budynki mieszkalne murowane i drewniane,
 - kościoły,
 - dworce kolejowe,
 - zespoły dworsko - parkowe,
 - mosty drogowe,
 - leśniczówki,
 - młyny wodne,
 - karczmy,
 - stare cmentarze, cywilne i wojenne,
 - obiekty archeologiczne: kurhany, grodziska, obozowiska jako ślady osadnictwa w większości prehistorycznego.

5.3. Ponadto cele kulturowe gminy wymagające wyróżnienia to:

- 1) wykorzystanie zasobów dóbr kultury w promocji turystyczno - krajoznawczego wizerunku gminy i zachęt do ich poznawania - co nie pozostanie bez wpływu na sferę społeczno - gospodarczą gminy i jej mieszkańców;
- 2) racjonalne i właściwe wykorzystanie obiektów zabytkowych, chroniące przed dewastacją przy możliwości dostosowania ich do współczesnych funkcji - za zgodą władz konserwatorskich;
- 3) harmonijna koegzystencja istniejących obiektów zabytkowych ze współcześnie projektowanym zagospodarowaniem i kształtowaniem przestrzeni tak pod względem architektonicznym jak i funkcjonalnym.

5.4. Polityka realizacji zamierzonych celów w sferze kulturowej:

- 1) oddziaływanie wielokierunkowe na rzecz odbudowy, remontów i przekazywania (sprzedaży) obiektów zabytkowych we właściwe ręce;
- 2) w miarę możliwości budżetowych wspomaganie finansowe na rzecz odbudowy i remontów obiektów zabytkowych na cele publiczne;
- 3) w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów przy wnioskowanych remontach lub odbudowie byłych zespołów dworskich nakazywać należy jednoczesną rewitalizację założeń parkowych tam gdzie choćby szcążkowo jeszcze one istnieją bądź odtworzenie tych założeń w oparciu o dostępne przekazy ikonograficzne;
- 4) umiejętne zachowanie tożsamości kulturowej obiektów i obszarów przy cywilizowaniu ich budową lub modernizacją istniejącej infrastruktury technicznej;
- 5) przy decyzjach przestrzennych należy zwracać uwagę na występujące w wielu miejscowościach - strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rys. Nr 2 „Studium” symbolem SOK;
- 6) w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego respektować uwarunkowania służb konserwatorskich dotyczące planowania w obszarach udokumentowanego zainteresowania archeologicznego;
- 7) w porozumieniu z właściwymi organami oświaty i edukacji - zainicjowanie stałej społecznej opieki szkoły, klasy lub organizacji młodzieżowej w szkole nad wybranym zabytkowym cmentarzem. W odniesieniu do cmentarzy poniemieckich można by to czynić przy wsparciu organizacyjnym i finansowym Fundacji „Pojednanie”, z którą należałoby nawiązać kontakt, o ile takiego jeszcze nie ma;
- 8) w działaniach na rzecz realizacji celów kulturowych należy wykorzystywać „Studium wartości kulturowych” sporządzone w 2000r. przez Panów: dr Janusza Mackiewicza i mgr Jerzego

Brzozowskiego stanowiącym element dokumentacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk.

IV. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK.

Pod terminem „uwarunkowanie” utożsamiane są zjawiska przyrodnicze, kulturowe, społeczne, ekonomiczne i przestrzenne. Zasoby gminy oraz procesy jej funkcjonowania mogą stanowić w określonych przypadkach jednocześnie szansę albo przeszkodę w rozwoju, stąd w każdej fazie realizacji założonych celów rozwojowych należy analizować wybór priorytetu.

1. Uwarunkowania zewnętrzne.

1.1. W zakresie komunikacji.

- Położenie gminy w systemie komunikacji drogowej o znaczeniu ponadlokalnym. Są to drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, których sieć i przebieg z jednej strony wpływają na aktywizację społeczno - gospodarczą gminy, z drugiej zaś strony w sytuacji koniecznej ich przebudowy lub modernizacji stanowią będą poważne problemy natury przestrzennej i społecznej (ograniczenia w zabudowie oraz prawach własności gruntów).
- Likwidacja przewozów na wąskotorowej linii PKP Ełk - Turowo.

1.2. W zakresie energetyki.

- Linie przesyłowe elektroenergetyczne wysokich napięć 110, 220 i 400 kV istniejące i projektowane, poza ograniczeniami w zagospodarowaniu przestrzennym wymagają często pokonania barier natury psychicznej ludności obawiającej się skutków *poła elektromagnetycznego*¹ w strefach ich oddziaływania.
- Brak decyzji o przebiegu planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia do Ełku uniemożliwia zabezpieczenie terenu pod lokalizację tak gazociągu jak i związanej z nim stacji redukcyjnej, - przed ewentualnym innym mniej racjonalnym zainwestowaniem.
- **Rozbudowa infrastruktury energetycznej w postaci nowych linii wysokich napięć oraz budowy nowej stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Ełk Bis.**

1.3 Uwarunkowania przyrodnicze.

- Położenie środkowego pasma terenu gminy na kierunkach: z południowego wschodu na północny zachód w obszarze korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, łączącym obszary węzłowe o znaczeniu międzynarodowym wg koncepcji sieci ekologicznej ECONET - Polska.
- Położenie większości terenu gminy w obszarach chronionego

¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

krajobrazu, dla których została ustalona odrębna polityka przestrzenna wynikająca w chwili obecnej z Rozporządzenia Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu, w przyszłości z nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie systemu obszarów chronionych, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach - w granicach obecnego województwa warmińsko - mazurskiego.

1.4. Finansowe wspieranie rozwoju gminy

Są to środki pomocowe z budżetu państwa wynikające z kontraktów wojewódzkich, środki finansowe z funduszy i agencji centralnych, a także środki pomocowe z zagranicy m.in. z programów PHARE, STRUDER, SAPARD, ESF (Europejski Fundusz Socjalny) mające na celu dostosowywanie funkcjonowania gospodarki polskiej i poziomu życia ludności do standardów obowiązujących w Unii Europejskiej.

Stąd środki te inwestowane być muszą głównie w takich dziedzinach jak: ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozwój turystyki (w tym agroturystyki), rozwój rolnictwa ekologicznego i agrokultury, budowa i modernizacja infrastruktury technicznej oraz gospodarka odpadami stałymi, a także restrukturyzacja wsi, wspieranie przedsiębiorczości i edukacja mające na celu zmniejszanie bezrobocia i nieefektywnej produkcji rolnej.

1.5. Uwarunkowanie wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 78) o ochronie gruntów rolnych i leśnych utrudnia przekształcanie użytków rolnych położonych w obszarach urbanizacyjnych miast na cele nierolnicze.
- Zliberalizowane przepisy o obrocie ziemią i podziale gruntów, w wyniku zabudowy powodują chaos przestrzenny oraz uszczuplanie dochodów budżetowych samorządu gminnego i Skarbu Państwa.

1.6. Inne uwarunkowania.

Uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego koncepcji budowy:

- kanału wodnego (bądź żeglugowego) łączącego Pojezierze Ełckie z systemem Wielkich Jezior Mazurskich;
- lotniska o znaczeniu lokalnym lub regionalnym w okolicy wsi Lega, gm. Ełk.

2. Uwarunkowania wewnętrzne.

Są to uwarunkowania rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego gminy na kanwie miejscowych zasobów środowiska przyrodniczego, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, warunków egzystencji i pracy, wyposażenia wsi w obiekty infrastruktury społecznej i technicznej na poziomie cywilizowanego społeczeństwa sfera wewnętrznych uwarunkowań w rozwoju i zagospodarowaniu przestrzennym jest bardzo szeroka spośród których wyróżnienia wymagają:

- Wysoki stopień bezrobocia, kształtujący się w gminie Ełk na poziomie ponad 20% i niedostateczne środki gminne na pomoc społeczną.
- Niekorzystna struktura gospodarstw rolnych i nieefektywność produkcji w gospodarstwach małoobszarowych.
- Pogarszające się warunki życia mieszkańców wsi; postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych.
- Coraz lepsze, ale jeszcze niedostateczne wyposażenie wsi w infrastrukturę wodociągowo - kanalizacyjną ograniczające prawidłowe i bezpieczne dla środowiska przyrodniczego zagospodarowanie terenów o predyspozycjach turystyczno - wypoczynkowych.
- Niedostateczne wyposażenie wsi w obiekty infrastruktury społecznej w zakresie kultury.
- Niedostateczny stan techniczny dróg gminnych.
- Utrzymanie ładu przestrzennego w zainwestowaniu nowych terenów oraz w istniejących zasobach budowlanych.
- Zapewnienie higienicznych warunków w użytkowaniu terenów turystycznej penetracji w celu zapobieżenia zanieczyszczenia i degradacji środowiska przyrodniczego.
- Spowodowanie oznakowania obiektów będących pod ochroną służby ochrony zabytków, w tym udokumentowanych stanowisk archeologicznych w celu ich ochrony przed nieumyślnym zniszczeniem.
- We wszystkich miejscowościach o dodatkowej funkcji turystycznej przylegających do jezior - wyznaczać należy publiczne kąpieliska wyposażone w urządzenia sanitarne oraz służbę ratowniczą.

V. ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY EŁK.

1. Strefy polityki przestrzennej.

Strefy polityki przestrzennej wynikają na terenie gminy z wiodących na poszczególnych obszarach funkcji terenów.

Podstawową funkcją gminy Ełk, zapisywaną w kolejnych generacjach planów zagospodarowania przestrzennego gminy, a także w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego było i jest rolnictwo, podobnie jak usytuowane na pierwszym miejscu w zatwierdzonej strategii rozwoju społeczno - gospodarczego województwa warmińsko - mazurskiego.

54% obszaru gminy zajmują użytki rolne, w większości areалу o wysokiej bonitacji gleb. Na drugim miejscu w hierarchii funkcji gminy sytuuje się turystykę i wypoczynek, bazujące na bogactwie i różnorodności naturalnego środowiska przyrodniczego, którego zasadniczymi komponentami są jeziora i lasy. 40 własnych jezior i 5 przyległych do terenu gminy.

Na kolejnym miejscu w hierarchii funkcji gminy znajduje się gospodarka leśna. Zasoby leśne zajmują tu ponad 25% powierzchni gminy.

1.1. Podział na strefy.

Odpowiednio do predyspozycji przestrzennych wyróżnia się 3 podstawowe strefy polityki przestrzennej oznaczone na rysunku Studium symbolami literowymi:

R - strefa działalności rolniczej

T - strefa zainteresowania turystyczno - wypoczynkowego

L - strefa podporządkowana interesom leśnictwa i gospodarki leśnej.

Na rysunku Studium oznaczono dodatkowo symbolem literowym **M** strefę ekspansji mieszkalnictwa jednorodzinnego dla ludności zatrudnionej w Ełku stanowiącym główny wielofunkcyjny ośrodek gminy, dający okolicznej ludności pracę w sferze pozarolniczej.

Zdefiniowanych wyżej stref **R** i **T** nie oddzielono granicami, ponieważ funkcje tych terenów wzajemnie się przenikają wskutek położenia często terenów penetracji turystycznej w kompleksach użytków rolnych szczególnie na terenach przylegających do jezior.

1.2. Charakterystyka wyróżnionych stref i ich uwarunkowania rozwojowe.

1.2.1. Polityka przestrzenna w odniesieniu do obszarów **R** będzie jednoznaczna - wysokodotowana produkcja rolna, bazująca na wysokiej jakości użytkach rolnych. W zależności od udziału użytków

zielonych lub użytków ornycy będzie to hodowla bydła mlecznego i opasowego oraz produkcja pasz, hodowla trzody chlewnej albo produkcja roślinna. I tak: w części południowej i zachodniej gminy, w paśmie od wsi Przytuły i Płociczno, poprzez Woszczele, Lepaki do Rożyńska oraz w części południowej i środkowej gminy w paśmie od wsi Szarek, po Niekrasze i Borki oraz od Sordach po Regiel, które to obszary charakteryzują się największą w gminie ilością użytków zielonych - podstawowym kierunkiem produkcji rolnej powinna być hodowla bydła mlecznego i opasowego oraz produkcja pasz.

W zachodniej części gminy w paśmie od wsi Mołdzie, poprzez Talusy, Mostoły, Karbowskie - po Białojany podstawowym kierunkiem produkcji powinna być trzoda chlewna i produkcja pasz.

Na terenach żyznych gleb w okolicach Ełku należy rozwijać produkcję warzywniczo - ogrodniczą

1.2.2. Polityka przestrzenna w odniesieniu do obszarów **T**, obok zakładanych korzyści z usług świadczonych przez miejscową ludność rolniczą oraz korzyści dla budżetu gminy - ściśle będzie związana z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Rygorystycznie muszą być egzekwowane uwarunkowania wynikające z miejscowych planów zagospodarowania albo zarządzeń lokalnych gminy. Zarząd Gminy winien rozważyć możliwość wyposażenia sołtysów w upoważnienia do kontroli sposobu użytkowania terenów zgodnego z ustalonym porządkiem prawnym i powiadamiania właściwych organów o ewentualnym ich naruszeniu.

1.2.3. Na terenach rolniczych o dodatkowej funkcji turystyczno - wypoczynkowej (na rysunku Studium oznacz. **TR**) propagować należy agroturystykę.

1.2.4. W celu zabezpieczenia przed degradacją lub pożarem lasów w okolicach nasilonej ekspansji turystycznej - Zarząd Gminy wspólnie z właściwym dla danego terenu Nadleśnictwem ustalą uwarunkowania wstępu do lasów na widocznie ustawionych tablicach.

1.2.5. Uznaje się za celowe podjęcie starań, aby na terenach urbanizacyjnych Ełku, położonych w zasięgu uzbrojenia technicznego złagodzone postanowienia przepisów o ochronie gruntów rolnych umożliwiające przeznaczenie gruntów klas chronionych pod mieszkalnictwo i usługi, szczególnie związane z obsługą ruchu turystycznego.

1.3. Na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oznaczono granice administracyjne, zgodnie z danymi ewidencji gruntów zarejestrowanymi w ośrodku geodezyjnym. Zmiana ta nie ma wpływu na kierunki zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów, tereny objęte zmianą

oznaczenia klasyfikuje się do poszczególnych stref zgodnie z rysunkiem Studium.

2. Zasady kształtowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.1. Zasady kształtowania osadnictwa.

2.1.1 Ogólna charakterystyka i podstawowe dane o gminie.

- Powierzchnia obszaru gminy37.997 ha
(wg stanu z 1999 r.)
- Liczba mieszkańców10.108
(wg stanu z 1998 r.)
- Ilość sołectw50
- Ilość wsi63

- 1) Gmina Ełk posiada dobrze, historycznie ukształtowaną i skomunikowaną sieć osadniczą.
- 2) W założeniach przestrzennych większości wsi dominują układy liniowe (tzw. ulicówki), wsie natomiast powstałe na skrzyżowaniach dróg będących często szlakami handlowymi utworzyły osady wielo ulicowe (zwane niegdyś „kupowymi”) np. Straduny czy Nowa Wieś Ełcka. I te jednostki osadnictwa, stanowiące wówczas swego rodzaju ośrodki usług (karczmy, kościoły, zajazdy) wyraźnie dominowały i jak nie trudno zauważyć dominują do dziś w sieci osadniczej.
- 3) Charakterystyczne dla regionu mazurskiego były ponadto tzw. „wysiółki” współcześnie nazywane koloniami.

2.1.2. Kierunki kształtowania osadnictwa.

- 1) Za generalną zasadę uznać należy dążenie do zwartości zabudowy zarówno we wsiach o układach liniowych jak i wieloulicowym, wykorzystując przede wszystkim wolne enklawy lub rezerwy terenów w obszarze dotychczasowej skupionej zabudowy.
- 2) Układów ulicowych nie należy nadmiernie wydłużać, szczególnie w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych np. nad jeziorami i rzekami. Wskazane na rysunku nr 2 Studium granice terenów zabudowy traktować należy jako maksymalne. W sytuacjach wymagających większej ilości terenów pod mieszkalnictwo lub zabudowę letniskową należy poszukiwać układów prostopadłych do istniejącej skupionej zabudowy wsi, pod warunkiem, że nie ucierpią na tym walory przyrodniczo - krajobrazowe.
- 3) Nie należy planować nowych kompleksów siedlisk w układzie liniowym z bezpośrednimi włączeniami wjazdów do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych.

- 4) Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej może być lokowana tzw. zabudowa farmerska łącząca produkcję rolną z siedliskiem, o ile areał gruntów pod uprawy nie jest mniejszy od 25,0 ha, i pod warunkiem rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu.
- 5) Forma rozproszonej zabudowy „wysiółkowej” (kolonijnej) może być kontynuowana w sytuacjach, kiedy wzbogacałaby ona krajobraz a nie degradowała go. Zachodzi duże prawdopodobieństwo, że w obu w/w przypadkach lokalizacje często będą dokonane bez zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uznaje się za stosowne aby przygotowywane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego sporządzane w trybie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami podbudowane były studium krajobrazowym choćby w postaci stosownego fotomontażu.
- 6) Absolutnie należy wykluczyć lokalizację zabudowy bądź remonty i adaptację istniejącej zabudowy będącej w złym stanie technicznym - z obszarów zawartych pomiędzy drogami publicznymi a linią brzegową jezior o ile znajdują się w strefie ochronnej jezior lub rzek określonych w stosownym rozporządzeniu wojewody. Dopuszczalna jest jedynie rehabilitacja obiektów uznanych za zabytki architektury lub budownictwa.
- 7) W sporządzonych przez gminę miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego całych terenów osiedlowych lub części wsi, należy dokonać analizy zapotrzebowania na także w sensie perspektywicznym tereny publicznego użytkowania (infrastruktura społeczna) pod kątem zabezpieczenia odpowiednich rezerw terenowych.
- 8) W obszarach istniejącej skupionej zabudowy wsi dopuszczone być może lokowanie obiektów usługowych nieuciążliwych dla środowiska na zasadach jak wyżej w p-kcie 6.
- 9) Domy letniskowe mogą być wznoszone w obszarach skupionej zabudowy określonych na rys. nr 2 Studium pod warunkiem zachowania harmonii z zabudową istniejącą. Kompleksy domów letniskowych nie związanych bezpośrednio z istniejącą zabudową wsi nie powinny przekraczać 30 domów. Powierzchnia działki powinna wynosić około 1500 m² - lokalizacja tej formy zabudowy powinna być uzależniona od rozwiązania gospodarki wodno — ściekowej w sposób nie degradujący środowiska przyrodniczego.
- 10) Ważnym elementem w kształtowaniu struktury przestrzennej na terenie gminy powinna być rehabilitacja istniejących elementów przestrzennych. Dotyczy to w szczególności:
 - istniejącej zabudowy i przyległej przestrzeni w obszarze byłych

obiektów PGR. Rehabilitacja zarówno w zakresie architektonicznym, krajobrazowym, przyrodniczym a także kulturowym, ponieważ obiekty te funkcjonowały zabytkowych zespołach dworsko - parkowych.

- Istniejącej zabudowy w obszarach osadniczych wsi, także zabytkowej i bezmyślnie często zdeformowanej.
- Terenów zieleni, często starodrzewu.
- Rewitalizacji zadrzewienia śródpolnego.
- Powyrobiskowych terenów nieprzemysłowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

2.1.3. Uwarunkowania zabezpieczające właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy.

- 1) Gospodarka przestrzenna w maksymalnym stopniu powinna być prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego własnych terenów gminy lub jako plany zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych (np. wokół jeziora) - przede wszystkim terenów o funkcjach turystyczno - wypoczynkowych. Propozycje sporządzenia takich planów zawarte są w Rozdz. V poz. 10.1 niniejszego tekstu.
- 2) W celu zapobieżenia fikcji w niekontrolowanych dziś podziałach gruntów na rzekome działki rolnicze (o pow. 1500 m²!!!) na terenach o predyspozycjach turystyczno - wypoczynkowych lub w pobliżu nich, Zarząd Gminy zobowiąże odpowiednie służby Urzędu Gminy aby w zaświadczeniach wydawanych do sprzedaży gruntów jednoznacznie informować o funkcji rolniczej terenu bez prawa do przekształcenia na cele budowlane.
- 3) Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzje dotyczące o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należą do zadań i właściwości gminy. Zatwierdzanie projektów budowlanych i wydawanie pozwoleń na budowę na terenie gminy Ełk należy do właściwości Starostwa Powiatowego w Ełku. Zarząd Gminy nie ma żadnych możliwości kontroli realizacji swoich decyzji przestrzennych, szczególnie jeśli chodzi o wyraz architektoniczny wznoszonych obiektów budowlanych. W sytuacji, kiedy w starostwie nie zatrudnia się zawodowego architekta lub urbanisty do oceny projektów architektonicznych i zagospodarowania terenów inwestycji - nasuwa się wiele wątpliwości, co do trafności ocen i decyzji starostwa w przedmiocie w/w spraw. Problem powyższy powinien być przedstawiony Staroście Powiatowemu do ustosunkowania się. W przypadku, gdyby okazał się to problem o zasięgu ponadpowiatowym stosowny postulat należy zgłosić do Wojewody Warmińsko -

Mazurskiego.

2.1.4. Obszary wyłączone z zabudowy:

- teren rezerwatu przyrody Bartosze
- tereny lasów państwowych
- tereny w ustalonych strefach ochronnych jezior i cieków wodnych
- tereny nad udokumentowanymi pokładami surowców mineralnych do czasu ich racjonalnego wyeksploatowania
- teren strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody w Przykopcze koło Ełku
- tereny przewidziane na poszerzenie dróg do wymaganych parametrów technicznych
- tereny zaproponowanych lokalnych korytarzy ekologicznych dla wędrówki zwierząt
- tereny pod istniejącymi i projektowanymi liniami elektroenergetycznymi.

2.2. Hierarchia sieci osadniczej.

- Ośrodkiem administracyjnym i usługowym jest miasto Ełk (56.208 mieszkańców), będące jednocześnie wydzieloną gminą miejską oraz siedzibą powiatu ełckiego. Wielofunkcyjny ośrodek o znaczeniu ponadregionalnym.

Uwaga! Uwidocznione na rysunku nr 2 Studium fragmenty terenów gminy Ełk (Konieczki, Barany) postulowane do włączenia w granice miasta Ełk stało się już faktem.

- Wsie o dodatkowych funkcjach usługowych dla terenów sąsiednich jako wspomagające ośrodek gminy w Ełku - w usługi podstawowe dla ludności to:
 - Nowa Wieś Ełcka
 - Straduny
 - Rożyńsk
 - Woszczele
 - Bajtkowo

W w/w miejscowościach należy koncentrować dalsze obiekty infrastruktury społecznej, także mieszkalnictwo jednorodzinne odpowiednio do potrzeb mieszkańców pod warunkiem uzbrojenia w sieci wodociągowo - kanalizacyjne.

2.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe dla wyróżnionych jednostek osadniczych.

2.3.1 BAJTKOWO

Wieś o dominującej funkcji rolniczej. Ze względu na wyposażenie w ponad elementarną infrastrukturę społeczną uznana za wspomagający gminny ośrodek usługowy dla okolicznych wsi.

Położenie nad jeziorem Bajtkowskim stanowi, że uzupełniająco spełnia funkcję turystyczno - wypoczynkową.

Rozwój przestrzenny Bajtkowa dokonywać się może po zachodniej stronie drogi gminnej do wsi Suczki głównie jako budownictwo letniskowe, na styku których to wsi należy szukać miejsca na usługi elementarne dla ludności.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Uzbrojenie wsi w sieć kanalizacyjną z komunalną oczyszczalnią lub oczyszczalniami grupowymi zlokalizowanymi poza strefą ochronną jeziora.
- Powstrzymanie dalszego wznoszenia obiektów letniskowych w przestrzeni pomiędzy drogą wojewódzką nr 667 Nowa Wieś Ełcka - Biała Piska, likwidację istniejącej zabudowy w tej przestrzeni stanowiącej obszar strefy ochronnej jeziora Bajtkowskiego oraz nie dopuszczanie do zabudowy letniskowej po południowej stronie w/w drogi i dalszych włączyń do niej.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie Bajtkowa w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Uznaje się za konieczne opracowanie dla Bajtkowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z określeniem szczegółowym granic i uwarunkowań dla gospodarki przestrzennej w obszarze ustalonej tu strefy ochrony konserwatorskiej. Zanim to nastąpi - przed podjęciem decyzji przestrzennej należy uzyskać wytyczne z ełckiego oddziału Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W kwestii zagospodarowania przestrzennego sąsiedztwie istniejących tu zabytków architektury, cmentarzy i stanowiska archeologicznego.

2.3.2 BARANY

Wieś położona w obszarze osadniczym Ełku, w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Stąd planuje się tu wyznaczanie dalszych terenów pod mieszkalnictwo jednorodzinne dla potrzeb ludności zatrudnionej w Ełku,

Uwarunkowania rozwojowe.

- Kompleksowe uzbrojenie terenu w sieć kanalizacyjną, ponieważ wybudowana już sieć wodociągowa wobec bliskości jeziora Ełckiego, może stanowić przy niekontrolowanym jej użytkowaniu zagrożenie zanieczyszczeniem jeziora.
- Położenie wsi całkowicie w strefie chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom Rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego, z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu stanowiącego załącznik do treści zawartej w rozdz. V poz. 7.4. tekstu „Studium”

Uwarunkowania realizacyjne.

- Dalsze inwestowanie na terenie Baran winno być poprzedzone opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego praktycznie dla całej wsi, ponieważ nowe tereny do zabudowy znacznie przekraczają tereny zabudowy istniejącej. Planem miejscowym należy objąć tereny położone po zachodniej stronie rzeki Ełk, wzdłuż drogi do Chruściel, postulowane do przeznaczenia na cele budownictwa jednorodzinnego i letniskowego, które wyznaczą wsi obok funkcji rolniczej dodatkową funkcję rekreacyjną.
- W planie miejscowym należy szczegółowo określić granice ustalonej dla części wsi Strefy Ochrony Konserwatorskiej.

2.3.3 BARTOSZE - JUDZIKI

Wieś o podstawowej funkcji produkcji rolnej. Uzupełniająca funkcja rekreacyjna bazująca przede wszystkim na dostępności do jeziora Sunowo oraz funkcja mieszkaniowa wynikająca z położenia w zasięgu urbanizacyjnym Ełku

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Rozwój przestrzenny wzdłuż drogi powiatowej nr 320 Bartosze – Skomack Wielki, głównie po jej południowej stronie: w kierunku do Ełku i do Judzik - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i letniskowe. Po północnej stronie tej drogi wyłącznie budownictwo letniskowe bądź usługi turystyczno - wypoczynkowe na pograniczu istniejących już terenów budowlanych - z nieprzekraczalną linią zabudowy pokrywającą się z granicą strefy ochronnej jeziora - uwidoczona na rys. nr 2 „Studium”.
- Wyposażenie wsi w kanalizację sanitarną z przesyłem ścieków kolektorem ciśnieniowym do systemu kanalizacji miejskiej.
- W obszarze pomiędzy linia kolejową **PKP** Ełk - Mikołajki — Olsztyn rezerwuje się tereny na cmentarnictwo.

- na pograniczu z obrębem gruntów wsi Buniaki cmentarz - pomnik żołnierzy niemieckich, którzy zginęli w czasie I i II wojny światowej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/222/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18.06. 1998 r. (Dz.Urz. woj. suwalskiego Nr 46, poz. 245 z 1998 r.)
- projektowany cmentarz komunalny dla miasta i okolic Ełku *na działce nr 134 położonej pomiędzy torami kolejowymi, drogą krajową nr 16, a drogą powiatową nr DP1852N. Lokalizacja cmentarza winna być poprzedzona zamknięciem ujęcia wody w Bartoszech oraz bezwzględnego podłączenia obiektów do sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami obowiązującymi Obsługa komunikacyjna działki od istniejącej drogi powiatowej nr 1852N na warunkach i za zgodą zarządcy tej drogi, bez bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 16.*²

Uwarunkowania realizacyjne.

- *Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej winna uwzględniać wymagane przepisami odległości od projektowanego cmentarza oraz od linii kolejowej. Funkcje mieszkaniowe terenu i terenu cmentarza nie mogą kolidować ze sobą.*
- *Na terenach położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 154 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz.Woj. warmińsko-mazurskiego Nr 198, poz.3105)*³
- Położenie wsi w strefie chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r, w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj, suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii stosownego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Wyposażenie wsi w kanalizację sanitarną z przesyłem ścieków kolektorem ciśnieniowym do systemu kanalizacji komunalnej w Ełku. Jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych.
- Wyznaczanie kompleksów nowej zabudowy musi być poprzedzone sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub planami zabudowy, o ile pozwolą na to aktualne przepisy w zakresie planowania

² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

przestrzennego.

- Dostępność do planowanego cmentarza Komunalnego projektować wyłącznie z drogi powiatowej do centrum wsi Bartosze w przestrzeni pomiędzy drogą krajową nr 16 Ełk – Olsztyn, a wiaduktem kolejowym na linii Ełk - Mikołajki - Olsztyn. Przy cmentarzu zabezpieczyć teren pod parking samochodowy o ilości stanowisk dostosowanych do wielkości cmentarza. Wykluczyć należy dostępność do cmentarza bezpośrednio z drogi krajowej nr 16.
- Przy ustalaniu lokalizacji inwestycji budowlanych zwracać uwagę na istniejące zabytkowe, zamknięte cmentarze oraz obiekty archeologiczne pozostające jako zabytki pod ochroną prawną uwidocznione na rysunkach, Projekty inwestycji lokalizowane w sąsiedztwie obiektów zabytkowych wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- *Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych:*
 - od linii 400 kV - 70 m
 - od linii 220 kV - 50 m⁴
- Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych:
 - od linii 110 kV - 15 m
 - od linii 15 kV - 7,50 m
- sporządzone zostały i obowiązują poza wymienionymi wyżej miejscowe plany zagospodarowania zatwierdzone Uchwałami Rady Gminy Ełk:
 - XX/100/96 z dnia 25.10.1996 r.
 - XX/101/96 z dnia 25.10.1996 r.
 - XXV/154/97 z dnia 27.05.1997 r.

2.3.4 BIENIE

Wieś o dominującej funkcji produkcji rolnej. Uzupełniająca funkcja rekreacyjna wynikająca z położenia nad zatoką jeziora Sunowo.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- ~~Rozwój przestrzenny wsi warunkowany jest obowiązkiem zachowania min. 100 m strefy ochronnej od linii zabudowy do linii brzegowej jeziora, ochroną wysokiej klasy użytków rolnych (R IV^a; R III^b) oraz projektowanym przebiegiem linii energetycznych 400 kV i 110 kV Nowa Wieś Ełcka - Alytus (Litwa).~~

⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

- Koncentracja ewentualnej nowej zabudowy powinna ograniczać się do obszarów wskazanych na rys. Nr 2 „Studium”.

Uwarunkowania realizacyjne

- Lokalizacja nowych kompleksów zabudowy i podział gruntów na działki poza skupioną zabudową wsi musi być poprzedzony sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalone zostaną m. in. zasady zabudowy, uzbrojenia w urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne i ochrony środowiska.
- Nie należy dopuszczać do podziału wysokiej klasy gruntów rolnych na działki poniżej 5,0 ha, na których mogą być lokalizowane siedliska łączone z produkcją żywności.
- Wieś Bienie położona jest całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego, z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego, z dnia 15 czerwca 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii stosownego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- ~~W decyzjach przestrzennych w obrębie gruntów wsi Bienie należy mieć na uwadze ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/47/99 Rady Gminy Ełk z dnia 25.06.1999 r. w sprawie przebiegu projektowanych linii energetycznych wysokich napięć 400 kV i 110 kV Nowa Wieś Ełcka - Alytus (Litwa).~~

2.3.5 BOBRY

Wieś o funkcji rolniczej przylegająca do drogi gminnej włączonej w drogę krajową nr 669 Białystok - Ełk

Uwarunkowania rozwojowe.

- Wieś praktycznie ma minimalne warunki do dalszego rozwoju przestrzennego, wyłącznie po zachodniej stronie wyszczególnionej wyżej drogi gminnej do drugiej części wsi Borki położonej już w granicach gminy Prostki.
- Nie należy dopuszczać do jakiegokolwiek zabudowy w obszarze pomiędzy drogą gminną, a drogą krajową wobec przewidzianej jej znacznego poszerzenia przy planowanej modernizacji.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Obszar wsi Bobry objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w

związku z czym wszelkie decyzje przestrzenne wymagają uzgodnienia ze służbą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie - Oddział w Ełku.

2.3.6 BUNIAKI

Gospodarstwo rolne wielkoobszarowe położone 4 km od Ełku tuż za kompleksem leśnym rezerwatu przyrody „Bartosze” przecięte drogą krajową nr 16 Augustów - Ełk - Olsztyn - Grudziądz, która oddziela sektor gospodarczy od zespołu mieszkalnego.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Ewentualny rozwój przestrzenny może mieć miejsce wyłącznie po jednej stronie drogi, raczej po stronie sektora gospodarczego, ponieważ wydaje się mało prawdopodobne, aby w dość newralgicznym miejscu na łuku drogi dopuszczone zostało przecięcie drogi krajowej drogą zakładową.
- W projekcie modernizacji drogi krajowej rozwiązany winien zostać problem pieszego kontaktu sektora mieszkalnego z gospodarczym. Wykluczyć należy rozbudowę ewentualną rozbudowę sektora mieszkalnego w miejscu istniejącym.

Uwarunkowania realizacyjne.

Przy podejmowaniu jakichkolwiek decyzji przestrzennych na gruntach w sąsiedztwie sektora mieszkalnego - należy wziąć pod uwagę fakt projektowanego przebiegu tu linii elektroenergetycznych 220 i 400 kV - stosownie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/47/99 Rady Gminy Ełk z dnia 25.06.1999 r. (Dz. Urz. Woj. warmińsko - mazurskiego Nr 46, poz. 877 z 1999 r.

2.3.7 CHEŁCHY

Wieś o dominującej funkcji produkcji rolnej z uzupełniającą funkcją usług turystycznych, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczną i rolniczą.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

- Obecne zasoby budowlane zarówno w sektorze mieszkalnym jak i gospodarczym po b. PGR Lega wymagają uporządkowania i rehabilitacji, tym bardziej, że część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.
- Znaczna liczba mieszkańców (ponad 450 osób) predestynuje wieś do pełnego uzbrojenia wod. - kan.
- Istniejące rezerwy terenów w obszarze przylegającym do drogi powiatowej nr 326 i drogi do Czapli - może być przeznaczona do wielofunkcyjnego zagospodarowania, w tym także pod mieszkalnictwo jednorodzinne.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Dalsze inwestowanie na obszarach wolnych od zabudowy winno być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania.
- Projektowanie czegokolwiek w obszarze istniejącej zabudowy wymaga kontaktu z ełckim oddziałem służby konserwatora zabytków w Olsztynie. Wobec konieczności ochrony i rehabilitacji istniejącego zespołu dworsko - parkowego i innych zabytków objętych Strefą Ochrony Konserwatorskiej.

2.3.8 CHOJNIAK

Wieś o funkcji rolniczej i mieszkaniowej na bazie obiektu b. PGR powstałego w miejscu istniejącego dworu i parku. W sąsiedztwie stacja bazowa telefonii komórkowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Istniejąca zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną do kontynuowania dotychczasowej funkcji lub do przekształcenia na cele usługowe, drobnej wytwórczości, przemysłu lub składowe - pod warunkiem nie uciążliwości dla położonego w pobliżu kompleksu mieszkaniowego.
- Możliwości terenowe pozwalają na dalszą rozbudowę obiektu zespołu gospodarczego.

Uwarunkowania realizacyjne.

Jakiegokolwiek przedsięwzięcia inwestycyjne powinny być poprzedzone planem rehabilitacji istniejącej zabudowy i pozostałości parku dworskiego, która w stanie istniejącym nie pasuje do pięknego przyrodniczo krajobrazu, w którego obszarze ochronnym cały Chojniak jest położony.

2.3.9 CHRUSCIELE

Wieś położona w obszarze osadniczym Ełku w odległości zaledwie 3-4 km od jego centrum powoduje, że obok dotychczasowej funkcji rolniczej wyznacza się jej funkcję mieszkaniową dla ludności zatrudnionej w Ełku

Tereny zrealizowanego już budownictwa jednorodzinnego po południowej stronie drogi powiatowej Ełk - Mleczewo. tereny przygotowane do tej formy budownictwa mieszkaniowego objęte miejscowym planem zagospodarowania, przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18.06.1998 r. oraz rezerwy terenów położone szczególnie po północnej stronie w/w drogi pozwolą na zamieszkanie w Chruścielach ok. 800 osobom ludności rolniczej

Położenie wsi w obszarze pomiędzy jeziorami Ełckim i Szarek z

przyległością do linii brzegowej tych jezior, a w części terenu do kanału łączącego te jeziora pozwala na ulokowanie tu pewnej partii domów letniskowych (rekreacji indywidualnej) oraz pensjonatów uzupełniając funkcję mieszkaniową o funkcję- turystyczno-wypoczynkową i obsługi ruchu turystycznego.⁵

Na terenach położonych pomiędzy drogą powiatową Nr 1864N a jeziorem Ełckim istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kontynuując obrany kierunek rozwoju terenów zainwestowanych wzdłuż drogi.⁶

Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Zabezpieczenie obu jezior przed zanieczyszczeniem ściekami. - Podstawowe rozwiązanie: budowa kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do sieci kanalizacyjnej Ełku ze zrzutem ścieków do oczyszczalni w Nowej Wsi Ełckiej Tymczasowe rozwiązanie - przydomowe oczyszczalnie ścieków indywidualne lub grupowe.
- 2) Zachowanie 100m strefy ochronnej pomiędzy zabudową a linia brzegową jezior oraz stref ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych w szerokościach zależnych od mocy tych linii.
- 3) Przygotowanie terenów pod zabudowę, w tym podział na działki budowlane należy bezwzględnie poprzedzić sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub, o ile aktualne przepisy na to pozwolą - projektem zabudowy z uwzględnieniem stosownej dla liczby mieszkańców infrastruktury usługowej.
- 4) Tworzenie siedlisk rolniczych poza terenami skupionej zabudowy powinno być dopuszczane po udokumentowaniu przez inwestora posiadania areálu gruntów do produkcji rolnej o powierzchni min. 5,0 ha dla gospodarstw wielokierunkowej produkcji rolnej, a min. 2,0 ha dla produkcji warzywniczo - ogrodniczej, lokalizacja tych siedlisk musi spełniać aktualne wymogi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i komunikacji.
- 5) Podłączenie nowych terenów budowlanych do drogi powiatowej nr 328 Ełk - Mleczewo wymaga zgody Powiatowego Zarządu Dróg w Ełku.
- 6) *Na terenie planowanego zainwestowania (dz.nr 40) znajduje się zabytek stanowisko archeologiczne „Ełk, stanowisko nr III (AZP 23-79/02)” wpisane do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 10 października 1973 r. Na obszarze stanowiska archeologicznego wszelkie działania muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, a prace ziemne*

⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.10.2007 r.

⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.⁷

2.3.10 CHRZANOWO

Wieś zdominowana funkcją przemysłową wynikającą z prowadzonej eksploatacji kruszyw naturalnych. Funkcja rolnicza będzie sukcesywnie malała w wyniku dalszego zajmowania użytków rolnych na cele wydobywcze udokumentowanych tu złóż surowcowych.

Kierunki zagospodarowywania przestrzennego.

- 1) Kontynuacja eksploatacji kruszyw w kierunku na zachód od istniejącej zabudowy wsi w obszarze pomiędzy drogą do wsi Bienie a byłym terenem wojskowym wyznaczonym pod pracownicze ogrody działkowe i budownictwo letniskowe.
- 2) Rekultywacja terenów powyrobiskowych na cele rekreacyjne, hodowlę ryb, w części do zalesienia.
- 3) Grunty o niskiej bonitacji gleb *oraz obejmujące działki oznaczone nr 55/12, 55/13, 55/15 i powstałe w wyniku podziału działki nr 55/16⁸ oraz obejmujące działki oznaczone nr 55/6, 55/7, 55/8, 55/10, 55/11, 159/1 i 159/2⁹ z koniecznością uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Ełku,¹⁰ położone po północnej stronie jeziora Sunowo wykorzystać należy na cele rekreacyjne (kąpieliska, budownictwo letniskowe) oraz mieszkaniowe w powiązaniu z kompleksem zagospodarowywanych byłych terenów wojskowych, o których wspomniano wyżej poz. 1. oraz istniejącej zabudowy wsi.*

Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej lub letniskowej w zależności od sporządzenia i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym kompleksowo zostanie rozwiązana kwestia gospodarki wodno - ściekowej.
- 2) Zwrócić należy uwagę na samowolne przekształcanie funkcji terenów pracowniczych ogrodów działkowych na cele letniskowe, a letniskowych na mieszkalnictwo jednorodzinne.
- 3) Cały obręb gruntów wsi Chrzanowo położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikających z Zarządzenia Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii

⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 01.10.2004 r.

⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXX/259/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 22.02.2008 r.

¹⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 01.10.2004 r.

stosownego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

4) Przy podejmowaniu decyzji przestrzennych należy uwzględnić:

- projektowany przebieg linii ~~energetycznych wysokich napięć 400 kV i 110kV, których trasa i uwarunkowanie ustalone zostały elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, której trasa i uwarunkowanie ustalone zostało~~ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w części dotyczącej terenu gminy Ełk uchwałą Nr VIII/47/99 Rady Gminy Ełk z dnia 28 czerwca 1999 r.
- ochronę obiektów zabytkowych budynków i cmentarzy, których wykaz zamieszczony jest w tomie I „Studium”.

5) W celu zapewnienia ładu przestrzennego w wielofunkcyjnym zagospodarowaniu wsi uważa się za stosowne opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego dokonane przekształcenia terenów po eksploatacji kruszyw i planowane przekształcenia wymienione wyżej z kompleksowym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz komunikacji.

2.3.11 KAŁĘCZYNY

Wieś wyłącznie o funkcji rolniczej, przecięta drogą powiatową nr 338 Ełk -Kopijki - Tworki, przylegająca prostopadle do linii wąskotorowej Ełckiej Kolejki Dojazdowej

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Ewentualna dalsza zabudowa powinna się odbywać przede wszystkim w granicach istniejącej skupionej zabudowy wsi. Ze względu na wysoką jakość użytków rolnych nie należy pod nową zabudowę przeznaczać gruntów powyżej klasy V.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Ewentualne przeznaczenie nowych terenów poza obszarem obecnej skupionej zabudowy wsi — może być dokonane wyłącznie po sporządzeniu i uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.3.12 KARBOWSKIE

Wieś o funkcji rolniczej, z zabudową rozłożoną po południowej stronie drogi gminnej Bajtkowo - Mostoły.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Korzystne położenie na stoku południowym zbocza daje szansę na dodatkową funkcję turystyczno - wypoczynkową w postaci niewielkiej ilości zabudowy letniskowej do ewentualnej realizacji

jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bądź w jej bezpośrednim sąsiedztwie - poza granicą strefy ochronnej jeziora o tej samej nazwie co wieś.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie wsi całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu obliguje do spełnienia uwarunkowań wynikających z Rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1996 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu, którego tekst podaje się jako załącznik do zapisu w rozdz. V, poz. 7.4 niniejszego tekstu „Studium”.

W obszarze istniejącej zabudowy znajduje się cmentarz wojenny z okresu I wojny światowej podlegający ochronie zabytków, w związku z czym realizacja zabudowy w jego sąsiedztwie wymaga zaopiniowania przez ełcki oddział Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w Olsztynie.

2.3.13 KOZIKI-SORDACHY

Wsie o podstawowej funkcji produkcji rolniczej. Uzupełniająca funkcja turystyczno- wypoczynkowa, bazująca na bliskim dostępie do jeziora Selment Wielki.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Rozwój przestrzenny obu wsi obwarowany licznymi uwarunkowaniami.

- Położenie całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998r w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (tekst. zał. w Rozdz.V, poz.7.4) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko- Mazurskiego.
- Wykluczenie jakiegokolwiek zabudowy z przestrzeni pomiędzy drogą gminną Mrozy - Giże a linią brzegową jeziora *z wyjątkiem działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 66/3, 66/4, 66/6, 66/8, 66/10 i 66/14 położonymi w pobliżu istniejącej skupionej zabudowy wsi z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne lub letniskowe.*¹¹
- Istotnym uwarunkowaniem zagospodarowania przestrzennego terenów przybrzeżnych są udokumentowane stanowiska archeologiczne.
- Prawidłowy rozwój przestrzenny może być stymulowany przebiegiem przez obie wsie szlakiem rowerowym o znaczeniu

¹¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXIII/320/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 29.09.2005 r.

międzyregionalnym, dającym szansę budowy stosownej infrastruktury obsługi turystycznej.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę przede wszystkim letniskową oraz zaplecze obsługi turystycznej szlaku rowerowego musi być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym szczegółowo rozwiązane zostaną problemy rozwojowe wsi przy nienaruszalności środowiska przyrodniczego i kulturowego w tym zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy.
- Należy przyjąć zasadę, aby ze strefy przybrzeżnej eliminować stopniowo zabudowę poprzez niedopuszczanie do odtwarzania budynków zdekapitalizowanych.
- Nakazuje się utworzenie wzdłuż linii brzegowej jeziora minimum 50m pasa terenu zagospodarowywanego trwałą zielenią i niezabudowywanego jako jego strefy ochronnej.

2.3.14 KROKOCIE

Wieś o funkcji rolniczej o ograniczonych możliwościach rozwoju tej funkcji.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego stanowią z jednej strony barierę w rozwoju produkcji rolnej, a jednocześnie stwarzają szansę aktywizacji gospodarczej po rozpoczęciu eksploatacji złóż w sposób przemysłowy.
- Rozwój przestrzenny wsi bezpośrednio w sąsiedztwie istniejącej skupionej zabudowy ograniczony być może tylko warunkami gruntowo - wodnymi.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Wykluczyć należy trwałą zabudowę w obszarze zalegania złóż kruszywa.
- Opracowanie przez przyszłego eksploatatora zasobów kruszywa, projektu rekultywacji terenu powyrobiskowego.
- ~~• Zwrócić należy uwagę na ograniczenie zabudowy projektowanymi po stronie północnej wsi liniami elektroenergetycznymi wysokich napięć, w tym linii o mocy 400 kV Ełk - Alytus na Litwie, na przebieg której zatwierdzony został już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.~~
- We wsi istnieją liczne zabytki architektury objęte strefą ochrony konserwatorskiej. W pobliżu takie podlegający ochronie cmentarz ewangelicki z XIX w. Oraz udokumentowane stanowisko

archeologiczne ze śladami osadnictwa z epoki kamienia i średniowiecza. W związku z powyższym decyzje przestrzenne w obszarze Krokoć należy uzgadniać z Ełckim oddziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

2.3.15 LEGA

Wieś o funkcji rolniczej z predyspozycjami do wielkotowarowej produkcji rolnej na bazie zasobów i terenu byłego PGR.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Warunki rozwojowe wsi są znacznie ograniczone pod względem fizjograficznym oraz ze względu na istniejące zabytki architektury, cmentarze ewangelickie podlegające ochronie oraz stanowisko archeologiczne.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Wieś położona w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (patrz. Rozdz. V, poz. 7.4 tekstu) do czasu wydania w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Część obszaru wsi objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej w związku z czym gospodarka przestrzenna i decyzje przestrzenne wymagają bezwzględnie uzgadniania przedsięwzięć z Ełckim oddziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.
- Decyzje i gospodarka przestrzenna winna być poprzedzona obowiązkowo sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania obejmującego zespół miejscowości: Lega i Sędki, w którym ustalone zostaną jednoznacznie zasady gospodarki przestrzenią ochrony środowiska i licznych tu obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, a ponadto ewentualnej lokalizacji lotniska pasażerskiego postulowanego przez władze samorządowe Ełku.

2.3.16 LEPAKI MAŁE, LEPAKI WIELKIE, GUZKI

Zespół wsi o funkcjach rolniczych o zbliżonych wielkościach i walorach wynikających z położenia nad ciągiem małych rynnowych jezior: Lepaki i Guzki.

Kierunki i uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

- W stanie istniejącym możliwości rozwoju przestrzennego są znikome i mogą sprowadzać się wyłącznie do inwestowania w obszarze skupionej zabudowy wsi i to wyłącznie po stronie zewnętrznej dróg w stosunku do kierunku położenia jeziora.

- W perspektywie, w przypadku urealnienia propozycji budowy kanału łączącego Pojezierze Ełckie z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi rysuje się szansa na przyśpieszony rozwój tych miejscowości wobec możliwej tu lokalizacji infrastruktury obsługi ruchu turystycznego.
- Zmiany w zasadach gospodarki przestrzennej na podmiotowym obszarze mogą być zmienione jedynie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Postulatem wynikającym ze „Studium” będzie opracowanie planu dla całego obszaru funkcjonalnego obejmującego pasmo od jeziora Ełckiego do jeziora Druglin w Rożyńsku.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie obu wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. (patrz. Rozdz. V, poz. 7.4 tekstu) w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu, do czasu wydania w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- W obu opisywanych wsiach występują obiekty podlegające ochronie konserwatora zabytków, w Lepakach Małych ustalona Strefa Ochrony Konserwatorskiej, w związku z czym decyzje przestrzenne w tej miejscowości należy podejmować w porozumieniu ze służbą konserwatora zabytków funkcjonującą w Ełku.

2.3.17 MALINÓWKA

Wieś o niewielkiej liczbie gospodarstw rolnych, które nadal równoważą się z funkcją turystyczno wypoczynkową, wynikającą z przyległości do jeziora Łaśmiady i turystycznego szlaku kajakowego pomiędzy Czerwonym Dworem na północy Pojezierza Ełckiego a Ełkiem.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Kontynuowanie w sposób kontrolowany rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowej. Chłonność turystyczna bazująca na akwenu jeziora Łaśmiady jest w Malinówce dość ograniczona: istniejącym zainwestowaniem, coraz bardziej utrudnioną dostępnością do jeziora w wyniku wykupywania przez prywatnych właścicieli terenów przyległych bezpośrednio do linii brzegowej jeziora.
- Funkcjonujące obiekty turystyczno wypoczynkowe w przeważającym stopniu pochłaniają pojemność rekreacyjną terenów nadjeziornych. Zadaniem samorządu gminnego powinno

być zabezpieczenie jeszcze dostępności do jeziora dla turystów, którzy bazować będą na kwaterach prywatnych i gospodarstwach agroturystycznych, w które powinny być przekształcone istniejące gospodarstwa rolne lub gospodarstwa agroturystyczne, które dopiero mogą powstać na żyznych areałach w połudn. zach. części wsi, na warunkach określonych w rozdz. V, poz. 5.4. tekstu.

- Wyposażenie wsi w infrastrukturę techniczną w zakresie wodociągowo - kanalizacyjnym, co może mieć wpływ na zwiększenie pojemności rekreacyjnej, a jednocześnie da większe gwarancje czystości jeziora.
- Wzbogacenie infrastruktury obsługującej ruch turystyczny wodny, zmotoryzowany, rowerowy i pieszy - których trasy wprost lub w sąsiedztwie Malinówki przebiegają.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie Malinówki w obszarze chronionego krajobrazu obliguje do przestrzegania uwarunkowań zawartych w Rozporządzeniu Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (patrz. Rozdz. V, poz. 7.4 tekstu) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego
- Powstrzymanie ekspansji podziału terenów rolnych, często wysokich klas, na pseudorolnicze działki budowlane o małych areałach gruntów (1500 m²), które w gruncie rzeczy bywają domkami letniskowymi, co obserwuje się po południowej stronie drogi Malinówka - Bałamutowo.
- Kompleks nowej zabudowy letniskowej proponowany w „Studium” w sąsiedztwie terenu ośrodka wypoczynkowego b. „Mostostalu” z Siedlec od strony zachodniej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym dla tego terenu określone zostaną zasady gospodarki ściekowej.
- Nie wolno pod żadnym pozorem dopuścić do jakiegokolwiek zabudowy na półwyspie wnioskując do organów ochrony środowiska o objęcie tego terenu ochroną prawną, tak ze względu na walory przyrodnicze i widokowe, jak i fakt istnienia w przyległej zatoce siedlisk czapli.
- W obszarze Malinówki występują zabytki architektury oraz stanowisko archeologiczne. W decyzjach o warunkach zabudowy należy o tym fakcie informować, celem skierowania inwestora do ełckiego oddziału Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w Olsztynie celem zaopiniowania.

2.3.18 MALECZEWO MAŁCZEWO

Wieś o funkcji rolniczej położona w sąsiedztwie Głównego Punktu Zasilania elektrycznego w Nowej Wsi Ełckiej o znaczeniu ponadregionalnym.

Kierunki i uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

- Fakt położenia wsi w sąsiedztwie głównego węzła zasilania w energię elektryczną oraz zatwierdzone już lokalizacje nowych sieci energetycznych wychodzących lub przechodzących przez ten węzeł możliwości rozwoju przestrzennego **Maleczewa Małczewa** sprowadzają praktycznie do zera.
- W studium nie proponuje się zatem nowych terenów budowlanych w tej wsi.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Ewentualne inwestowanie może polegać tylko na remontach bądź uzupełnianiu niezbędnym w obszarze skupionej zabudowy określonej na rysunku Studium.
- Nieusatysfakcjonowana ludność wsi uwarunkowaniami wynikającymi ze „Studium” może korzystać z uprawnień art. 36. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. Nr 12, poz. 136 z 2000 r.)

2.3.19 MAŁKINIE

Wieś o podstawowej funkcji produkcji rolnej. Uzupełniająca funkcja rekreacyjna bazująca na dostępności do jeziora Woszczelskiego oraz pobliskiego kompleksu leśnego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Rozwój przestrzenny wsi ograniczony z jednej strony przyległością do jeziora Woszczelskiego, z drugiej wysokiej klasy użytkami rolniczymi.
- Nowa zabudowa może być realizowana **wyłącznie**¹² po zachodniej stronie drogi gminnej Małkinie-Bienie. Wyklucza się jakiegokolwiek budownictwo w obszarze pomiędzy tą drogą a linią brzegową jeziora Woszczelskiego, *z wyjątkiem działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 61/8, 61/32, 61/33, 61/38, 61/37, 61/39, 61/40, 61/41, 61/42, 61/44, 61/46, 61/53, 61/54, 61/55, 61/56, 61/57, 61/63, 62/1, 63/2, 63/5, 63/6, o ogólnej powierzchni 1,8467 ha, na których dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej, pod warunkiem wprowadzenia: pasa zieleni nad jeziorem Woszczelskim w celu ochrony wód i krajobrazu, czytelnego układu komunikacyjnego i docelowego objęcia terenu*

¹² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XL/387/2006 Rady Gminy Ełk z dnia 31.03.2006 r.

*zorganizowanym systemem gospodarki wodno - ściekowej. Należy zapewnić swobodne przejście wzdłuż jeziora.*¹³

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii stosownego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Wyznaczenie nowych terenów budowlanych i ich podział mogą być dokonane wyłącznie po opracowaniu i zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalone zostaną m.in. zasady zabudowy i gospodarki wodno-ściekowej.
- Poza obszarem skupionej zabudowy wsi mogą być zakładane wyłącznie nowe siedliska rolnicze o ile przyległy do nich areal użytków rolnych wynosi co najmniej 5,0 ha.

2.3.20 MILUKI

Wieś o funkcji rolniczej z uzupełniającą funkcją turystyczno - wypoczynkową.

Kierunki i warunki zagospodarowania przestrzennego.

- Ograniczone możliwości rozwoju obu wymienionych funkcji z uwagi na szczupłość wolnych jeszcze terenów i uwarunkowań wynikających z położenia w obszarze chronionego krajobrazu, oraz prawnie chronionych obiektów kulturowych / zabytki budownictwa oraz bardzo liczne stanowiska archeologiczne od ujścia rzeki Ełk z jeziora Haleckiego wzdłuż rzeki po jej zachodniej stronie.
- Pozostałym wolnym przestrzeniom przyległym do jeziora należy nadać priorytet do zagospodarowania turystyczno - wypoczynkowego.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Wieś położona całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. (patrz Rozdz. V, poz. 7.4 tekstu) w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

¹³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XL/387/2006 Rady Gminy Ełk z dnia 31.03.2006 r.

- Należy podjąć działania w celu wyeliminowania samowolnie powstałych obiektów rekreacyjnych o substandardowej architekturze w obszarze strefy ochronnej jeziora (min. 100 m) oraz rzeki (min. 50 m), oraz zalesienie lub intensywne zadrzewienie strefy przybrzeżnej jeziora Haleckiego.
- *Na terenie planowanych dolesień (działka oznaczona nr 2), w sąsiedztwie ujścia rzeki Ełk do Jeziora Haleckiego, dopuszcza się lokalizację usług turystyczno-wypoczynkowych, pod warunkiem intensywnego zadrzewienia strefy przybrzeżnej jeziora, zachowania ciągłego lokalnego układu powiązań obszarów przyrodniczych (stanowiących ekosystemy nadjeziorne i rzeczne) i ograniczenia kwartału usług maksymalnie do 1 ha. W celu niedopuszczenia do naruszenia linii brzegowej jeziora i rzeki Ełk prowadzenie wszelkich prac ziemnych na ww. obszarze przed ich rozpoczęciem należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Ełku. W granicach obszaru jw. znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ochroną prawną. Figuruje ono w wykazie stanowisk archeologicznych województwa warmińsko-mazurskiego pod numerem AZP 22-79/18, Miluki stan nr 2, gm. Ełk. Realizację inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, przed ich rozpoczęciem, należy uzgodnić pod względem ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku. Zasięg ww. stanowiska archeologicznego obrazuje załącznik graficzny.¹⁴*

2.3.21 MOŁDZIE

Wieś o podstawowej funkcji produkcji rolnej z uzupełniającą funkcją turystyczno - wypoczynkową o charakterze rozwojowym, opartą na dostępności do jeziora Lepaki, przez które przebiega popularny „Kajkowski” szlak kajakowy do Ogródka i Orzysza.

Predyspozycje do lokalizacji obiektów usług turystyczno - wypoczynkowych, szczególnie na terenach przylegających do jeziora w północnej i wschodniej jego części, które mogą stanowić w przyszłości elementy infrastruktury turystycznej na trasie postulowanej budowy kanału żeglownego na trasie Pojezierze Ełckie - Wielkie Jeziora Mazurskie, przebiegającego przez system połączonych ze sobą jezior Ełckiego, Sunowo, Lepaki i Guzki. Przez Mołdzie przebiegać będzie trasa rowerowa o znaczeniu regionalnym.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Na terenach dostępnych do linii brzegowej jeziora Lepaki nie należy lokalizować budownictwa mieszkaniowego na parcelach mniejszych od 0,5 ha, rezerwując bądź przeznaczając te tereny

¹⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 01.10.2004 r.

na obiekty usług turystycznych lub gospodarstw agroturystycznych.

- Budownictwo jednorodzinne bądź letniskowe na parcelach min. 1500 m² może być lokalizowane po wschodniej stronie drogi łączącej Mołdzie z Lepakami Małymi.
- W perspektywie - podłączenie wsi do systemu kanalizacji sanitarnej w Ełku ze zrzutem ścieków do oczyszczalni w Nowej Wsi Ełckiej.
- Uznaje się za celowe podjęcie działań w celu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zespół wsi: Mołdzie, Guzki, Lepaki Małe i Lepaki Duże w celu szczegółowego określenia zasad gospodarki przestrzennej oraz stref ochronnych jezior Lepaki oraz Guzki.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie wsi całkowicie w strefie chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu objęcia tego terenu Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w tej kwestii.
- Nowo powstająca zabudowa musi być wyposażona w przydomowe indywidualne bądź grupowe oczyszczalnie ścieków eliminujące zrzuty ścieków sanitarnych do wód jeziora.

2.3.22 MOSTOŁTY

Wieś o funkcji rolniczej. Infrastruktura usługowa na poziomie ponad elementarnym, w tym szkoła podstawowa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Pod względem przestrzennym wieś nie ma praktycznie ograniczeń rozwojowych. Jedynym uwarunkowaniem mogą być gleby wysokiej klasy, które nie powinny być przeznaczane w sytuacji, kiedy wewnątrz istniejącego obszaru skupionej zabudowy istnieją rezerwy terenowe na ten cel. Sytuacja społeczno - gospodarcza ani prognozy demograficzne nie wskazują na większe zapotrzebowanie na tereny budowlane. Rangę wsi podnosi wyraźnie istniejąca tu szkoła podstawowa.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu Nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1996 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego

krajobrazu do czasu wydania nowego rozporządzenia w tej kwestii przez Wojewodę Warmińsko — Mazurskiego.

- Elementami podlegającymi ochronie prawnej są: drzewa - pomniki przyrody przy szkole podstawowej (Woj. Konserwator Przyrody) oraz zabytki (Woj. Konserwator Zabytków).
- Jakiegokolwiek prace w obszarze terenu szkoły, które mogłyby wpłynąć na zmianę krajobrazu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Olsztynie.
- Decyzje przestrzenne dotyczące obiektów zabytkowych wyszczególnionych w wykazie obiektów kulturowych stanowiącym element „Studium wartości kulturowych gminy Ełk” - przekazanych gminie w dokumentacji „Studium” wymagają uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie Oddział w Ełku. Dotyczy to także decyzji podejmowanych do terenów położonych w sąsiedztwie obiektów, zabytkowych.

2.3.23 MROZY WIELKIE

Wieś o dominującej funkcji rolniczej. Uzupelniająca funkcja turystyczno - wypoczynkowa w obszarach przylegających do jezior: Selmęt Wielki i Regielskiego. Położenie w sferze urbanizacyjnego oddziaływania Ełku.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Centralna część wsi stanowiąca zasadniczy obszar skupionej zabudowy, - przylegająca do linii brzegowej zatoki jeziora Selmęt Wielki powinna być chroniona przed dalszą antropopresją zarówno letniskową jak i urbanizacyjną Ełku. Wykluczyć należy jakiegokolwiek także tymczasowe nowe formy zabudowy w przestrzeni pomiędzy drogą przez wieś a linią brzegową jeziora.
- Budownictwo letniskowe powinno być rozwijane jako kontynuacja tej formy zabudowy po południowej stronie drogi w kierunku do terenów budowlanych wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/17/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18.06.1998 r. w tej części wsi istnieją realne przesłanki do rozwoju agroturystyki.
- Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wynikające z położenia w obszarze urbanizacyjnym Ełku powinno być lokowane w paśmie od skrzyżowania drogi gminnej przez wieś z linią kolei wąskotorowej wzdłuż drogi gminnej uzbrojonej już w wodociąg komunalny do drogi powiatowej Ełk - Rajgród oraz w paśmie od tej drogi do granicy z obrębem wsi Regiel - jako kontynuacja tej formy budownictwa wyznaczonej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/220/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18.06.1998 r.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Jak najszybsze wyposażenie wsi w kanalizację sanitarną na zasadach określonych w rozdziale V Poz. 4.2 tekstu „Studium”
- Racjonalne wykorzystanie gruntów adekwatnie do predyspozycji wynikających z walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym wysokiej klasy użytków rolnych na cele nierolnicze.
- Ochrona wód jezior: Selmęt Wielki i Regielskiego przed zanieczyszczeniem.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie całej wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Dla całej wsi Mrozy Wielkie należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 5000 z fragmentami w skalach dokładniejszych dla terenów przewidywanego i wzmożonego inwestowania oraz terenów podlegających szczególnej ochronie zasobów przyrodniczych i kulturowych.
- Część wsi obejmująca starą zabudowę na wysokości zatoki jeziora objęta jest Strefą Ochrony Konserwatorskiej, w związku z czym wszelkie decyzje przestrzenne w tym obszarze wymagają uzgodnienia lub wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).

2.3.24 NOWA WIEŚ EŁCKA

Wielofunkcyjny dobrze wykształcony i wyposażony w infrastrukturę społeczną ośrodek wiejski, wspomagający w tej części gminy centrum usługowe gminy znajdujące się w Ełku. Funkcjonujący Dom Pomocy Społecznej o znaczeniu ponadregionalnym.

Obszar urbanizacyjny Ełku zabezpieczający w części rezerwy terenowe pod mieszkalnictwo dla tego miasta.

Uwarunkowania rozwojowe.

- **Rozwój infrastruktury elektroenergetycznej i infrastruktury jej towarzyszącej.**
- Budowa nowego odcinka drogi i mostu w drodze krajowej nr 669 Ełk - Białystok po wschodniej stronie wsi omijającego tereny skupionej zabudowy (patrz rys. nr 2 „Studium”).
- Tereny rozwojowe dla mieszkalnictwa to obszary: od ul.

Wyszyńskiego do drogi wojewódzkiej nr 667 do Białej Piskiej i od tej drogi do drogi krajowej nr 669 Ełk - Białystok po jej zachodniej stronie aż do drogi gminnej do wsi Niekrasy a także w obszarze pomiędzy istniejącą zabudową wsi w części centralnej po wschodniej stronie rzeki Ełk aż do kompleksu leśnego w okolicach „Zajazdu”.

- Tereny dla usług, składów, drobnej wytwórczości, budownictwa lub przemysłu przewiduje się w przestrzeni pomiędzy południowo-wschodnią stroną drogi do wsi Niekrasy a zachodnią stroną istniejącej drogi do Białegostoku.
- Należy wykluczyć jakąkolwiek zabudowę po wschodniej stronie projektowanego odcinka drogi krajowej nr 16 do Białegostoku oraz po tej samej stronie istniejącego odcinka tej drogi na południe od istniejącej stacji paliw.
- Z uwagi na strategiczny charakter dla północno-wschodniego regionu Polski rozdzielni energetycznej 400/220/110 kV istniejącej w północno-zachodniej części wsi oraz projektowane dalsze linie zasilające wysokich napięć należy wykluczyć lokalizacje inwestycji w obszarze pomiędzy linią kolejową Ełk - Szczytno a drogą do **Maleczewa** ~~Maleczewa~~ oraz po wschodniej stronie tej drogi aż do rzeki Ełk.
- Dla terenów rozwojowych przed ich zainwestowaniem należy sporządzać sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub plany zabudowy, o ile pozwolą na to aktualne przepisy z zakresu planowania przestrzennego - w celu szczegółowego określenia zasad gospodarki przestrzennej, ich uzbrojenia technicznego i uwarunkowań.
- W obszarach istniejącej skupionej zabudowy wsi może być realizowana zabudowa uzupełniająca mieszkaniowa oraz usługowa nie uciążliwa dla tego mieszkalnictwa. Dotyczy to także wschodniej strony ul. Kościuszki.
- W stosunku do właściwego koryta rzeki Ełk należy zachować min. 50 m odległości od linii zabudowy.
- Nowa Wieś Ełcka objęta jest Strefą Ochrony Konserwatorskiej, w związku z czym wszelkie decyzje przestrzenne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).
- Dla części obrębu gruntów Nowej Wsi Ełckiej obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy Ełk:
 - Nr XXII/119/96 z dnia 30.XII.1996 r.
 - Nr XXV/153/97 z dnia 27. V. 1997 r.

- Nr XXXIII/218/98 z dnia 18.VI. 1998 r.
- Należy sukcesywnie sprawdzać realizację ustaleń w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/119/96 Rady Gminy Ełk z dnia 30.XII.1996 r. na obiekt przeróbki odpadów zwierzęcych po byłym „Bacutilu”. W przypadku nie respektowania tych ustaleń należy rozważyć likwidację obiektu.
- W ramach rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej o zasięgu ponadlokalnym, w zagospodarowaniu terenów wsi należy przewidzieć budowę stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Ełk Bis wraz z linią elektroenergetyczną 110 kV łączącą ją ze stacją 220/110 kV Ełk oraz linii elektroenergetycznych 400 kV Ełk – Łomża oraz Ełk – granica RP.

2.3.25 ORACZE

Wieś o funkcji rolniczej z elementami funkcji rekreacyjnej z racji położenia w części nad jeziorem Wityny - bez widocznego znaczenia gospodarczego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Rozwój przestrzenny wsi może się dokonać wyłącznie w kierunku zachodnim w bardzo ograniczonej przestrzeni, o czym niżej.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Uwarunkowaniem sprzyjającym rozwojowi jest położenie przy strefie kolektora kanalizacji sanitarnej z Sajz do Ełku.
- Uwarunkowaniami ograniczającymi rozwój przestrzenny wsi są:
 - przebiegająca ciasno w obszarze zabudowy droga krajowa nr 657 Ełk - Olecko - Gołdap;
 - ~~projektowany przebieg elektroenergetycznych linii wysokich napięć, w tym WN 400 kV do Alytusa na Litwie, oraz~~ istniejąca linia WN 110 kV, która powinna stanowić granicę terenów skupionej zabudowy wsi.
 - Udokumentowane obiekty archeologiczne

Uwarunkowania realizacyjne.

- Z uwagi na konieczność znacznego poszerzenia drogi krajowej przy jej nieuchronnej modernizacji lub budowy nowego obwodnicowego odcinka tej drogi na wysokości oznaczonej na rysunku nr 2 Studium - nie należy dopuszczać jakiegokolwiek zabudowy po stronie wschodniej drogi przez wieś na kierunku Ełk - Straduny.
- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 82/98 b. Wojewody suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie

zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody warmińsko - Mazurskiego,

- Liczne obiekty kulturowe (zabytki budownictwa, cmentarz XIX wieczny i stanowiska archeologiczne tworzą obszar strefy Ochrony Konserwatorskiej, w związku z czym wszelkie decyzje przestrzenne w Oraczach wymagają uprzedniego uzgodnienia z ełckim oddziałem Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków.
- W obrębie gruntów wsi Oracze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami Rady Gminy Ełk:
 - Nr X/47/95 z dn. 09.06.1995 r.
 - Nr VIII/47/99 z dn. 25.06.1999 r.

2.3.26 PIASKI

Wieś o dominującej jeszcze funkcji rolniczej, lecz z perspektywicznymi predyspozycjami do równorzędności z funkcją turystyczno - wypoczynkową.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- Uzupełniająca zabudowa wielofunkcyjna w obszarze terenu skupionej zabudowy wsi wyłącznie po północnej stronie drogi powiatowej Straduny - Połom;
- Ewentualne nowe tereny budowlane wyłącznie przy drogach gminnych łączących się z drogą powiatową Straduny - Połom na styku z istniejącą skupioną zabudową wsi.
- Preferencje dla budownictwa pensjonatowego, letniskowego i gospodarstw agroturystycznych.
- Pozostawienie brzegu jeziora na całej długości wsi jako terenu ogólnodostępnego.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej.
- Liczne udokumentowane stanowiska archeologiczne,
- Zagrożenie przekroczeniem progu pojemności rekreacyjnej.
- Wysoka jakość gleb - ograniczająca dopuszczalność wyznaczenie nowych terenów budowlanych poza obszarem skupionej zabudowy wsi.
- Klifowy brzeg jeziora Łaśmiady na styku z granica gruntów wsi Malinówka.
- Modernizacja drogi powiatowej przez wieś pod kątem poprawy bezpieczeństwa dostępu do jeziora z terenów budowlanych.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Cała wieś Piaski położona jest w obszarze chronionego krajobrazu w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Ze względu na istniejące stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe decyzje przestrzenne winny być warunkowane uzyskaniem opinii w etckim oddziale Wojewódzkiej Służby Ochrony Zabytków.
- Na kol. Piaski w pobliżu jeziora Krzywego znajduje się gład narzutowy podlegający ochronie prawnej jako pomnik przyrody.
- Realizacja zabudowy poza skupioną zabudową wsi może być realizowana wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- Dla części wsi Piaski obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXV/149/97 Rady gminy Ełk z dnia 27.05.1997 r. (Dz.Urz. Woj. Suwalskiego Nr 39, poz. 246 z 1997 r.)

2.3.27 PŁOCICZNO

Wieś o podstawowej funkcji rolniczej. Funkcję uzupełniającą stanowi rekreacja, bazująca na terenach przylegających do jezior: Zdręšno i Płociczno.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- *Granice dalszej rozbudowy wsi powinny być ograniczone do terenów istniejącego zainwestowania w centralnej części wsi oraz do terenów budowlanych określonych na rysunku nr 2 „Studium”, w tym przy drodze gminnej Nr 177030 N Płociczno – Przytuły.*
- *Należy powstrzymać dalszą antropopresję na jezioro Zdręšno. W planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla terenów przylegających do linii brzegowej tego jeziora dopuszczalność ewentualnej lokalizacji obiektów budowlanych należy uzależnić.¹⁵*
- Do rozważenia dopuszczenie niewielkiego programu domów letniskowych z dostępem do jeziora Płociczno (dla max 40 - 50 osób).

¹⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XIX/133/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 30.09.2011 r.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Mała stosunkowo powierzchnia obu jezior Zdręšno 75,4 ha, Płociczno ok. 20,0 ha. Trudna dostępność do jezior i otwarty krajobraz.
- Brak zbiorczych urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych. Przewidywana budowa kolektora kanalizacji sanitarnej zabezpieczy wody jezior przed zanieczyszczeniem, ale nie powinna stanowić podstawy do dalszej obudowy jezior.
- *Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z uchwały Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295)¹⁶*
- Wyznaczone tereny letniskowe w północnej części wsi ze względów krajobrazowych powinny być zalesione w przestrzeni strefy ochronnej jeziora zgodnie z ustaleniami zatwierdzonego dla nich planu miejscowego.

2.3.28 Ełk Osada

1) Granice terenu „Ełk Osada” wyznaczają:

- *od wschodu, linia brzegowa jeziora Ełk oraz osiedle „Grunwaldzkie” położone w granicach miasta Ełku, z przyległością do fragmentu drogi powiatowej Ełk – Szarejki;*
- *od zachodu kompleks leśny w obrębie Bartosze;*
- *od północy droga krajowa Nr 16 Augustów - Ełk - Olsztyn - Grudziądz;*
- *od południa enklawa gruntów miejskich Ełku oraz teren łąk przyległych do osiedla „Bocianie Gniazda” w obszarze gminy Ełk*

2) *Postulowane dotychczas funkcje terenów usługi turystyczno-wypoczynkowe, sport i rekreacja, usługi handlowe i gastronomiczne oraz mieszkalnictwo jednorodzinne (w tym typu rezydencjonalnego) rozszerza się o mieszkalnictwo wielorodzinne z towarzyszącymi tej funkcji obiektami usługowymi. Utrzymuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z możliwością rezygnacji z tej lokalizacji na rzecz mieszkalnictwa wielorodzinnego.*

3) *Cały teren „Ełk Osada” położony jest w strefie Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia Nr 154 Wojewody*

¹⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XIX/133/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 30.09.2011 r.

Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w tej sprawie (Dz Urz Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 198, poz. 3105 z 2008 r.)

4) Uwarunkowania realizacyjne

- a) Szczegółowe zagospodarowanie terenu „Ełk Osada” musi się odbywać w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27 10 2003 r. (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 191, poz. 2316 z 2003 r.) z dokonanyymi później zmianami:
- uchwałą Nr XXXII/306/05 z dnia 26.08.2005 r. (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 152, poz. 1741 z 2005 r.);
 - uchwałą Nr IXL/366/2008 z dnia 31.10.2008 r. (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 1, poz. 4 z 2009 r.);
 - uchwałą Nr LV/479/2009 z dnia 03.07.2009 r. (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 127 poz. 1983 z 2009 r.);
 - uchwałą Nr LXXX/653/2010 z dnia 31.08.2010 r. (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 170 poz. 2184 z 2010 r.).
- b) Rozszerzenie dotychczasowych funkcji terenu „Ełk - Osada” o mieszkalnictwo wielorodzinne wymaga kolejnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XII/88/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27.10 2003 r.
- c) W planie jak wyżej należy ponadto:
- pozostawić 80-metrowej szerokości rezerwę terenu pod ewentualny korytarz projektowanej obwodnicy miasta Ełku w drodze krajowej nr 16 z ustaleniem od jej linii rozgraniczającej 150-metrowej nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów zabudowy mieszkaniowej. W przypadku zaistnienia decyzji o budowie wyżej wymienionej obwodnicy drogowej po terenie nie graniczącym z terenem osiedla „Ełk - Osada” rezerwa terenu, o której wyżej mowa może być wykorzystana pod realizację obiektów o funkcjach przewidzianych w Studium,
 - przeprowadzić analizę obciążenia ruchem drogi powiatowej w ulicy Zamkowej określającej warunki dostępności z niej do planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami usługowymi w obszarze zwanym „Ełk - Osada”
- d) Dopuszcza się przemieszczenia pomiędzy wykazanymi graficznie na rysunku „Studium” Nr 2 i w jego legendzie obiektów turystyczno-wypoczynkowych oraz terenów dla turystyki, sportu i rekreacji.

- e) *Realizację zagospodarowania terenu „Ełk Osada” warunkuje się generalnie wyposażeniem w pełną infrastrukturę techniczną, w tym: wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, elektroenergetykę i inne niezbędne do funkcjonowania terenów w nim wyznaczonych.*
- f) *Do ogrzewania budynków stosować należy wyłącznie systemy ekologiczne.*
- g) *Rozwiązania techniczne w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów muszą wykluczyć jakiegokolwiek zagrożenia dla środowiska przyrodniczego w szczególności dla jeziora Ełckiego.¹⁷*

2.3.29 PRZYKOPKA

Wieś o zdecydowanej funkcji rolniczej — położona w pięknym krajobrazie otaczającego lasu, z pewnymi predyspozycjami do funkcji wypoczynkowej w formie bezinwestycyjnej o charakterze budowlanym.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- Wieś o dobrze zachowanych znamionach wsi mazurskiej powinna być chroniona przed modernizacją mimo bliskości Ełku.
- *Nie należy wyznaczać nowych terenów budowlanych dla mieszkalnictwa, ograniczając nowe budownictwo mieszkaniowe do obszaru istniejącej zabudowy wsi i obszaru do niej przyległego, określonego w uchwale Rady Gminy Ełk Nr XXVII/215/2007 z dnia 27 grudnia 2007 r.¹⁸*

Uwarunkowania rozwojowe

- Wieś należy ucywilizować przez wyposażenie jej w komunalną kanalizację przez wyposażenie jej w komunalną kanalizację sanitarną czemu sprzyja położenie na trasie przyszłego kolektora sanitarnego z Chełch do Ełku.
- Właściwie utrzymać i konserwować istniejące tu zabytki budownictwa (zespół szkoły i dozoru kolejowego na linii PKP Ełk - Gołdap) do wykorzystania jako atrakcji turystycznej.

Uwarunkowania realizacyjne.

- szczególną uwagę należy zwrócić na utrzymanie charakteru zabudowy wiejskiej, której wysokość nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem pod połaciami dachowymi włącznie.
- W pobliżu istniejącej zabudowy w narożu drogi do Chełch i drogi przez wieś po jej północnej stronie istnieje udokumentowane stanowisko archeologiczne.
- Decyzje przestrzenne dotyczące obiektów zabytkowych w tym

¹⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XVII/107/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 31.08.2011r

¹⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XL/345/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2008r

obiekty archeologiczne lub ich bezpośredniego sąsiedztwa należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).

- Przykopka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu i podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

2.3.30 PRZYTUŁY

Wieś o podstawowej funkcji rolniczej z uzupełniającą funkcją turystyczno - wypoczynkową bazującą na dostępności do jeziora Przytułskiego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Wieś ma ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego wobec położenia w wąskim paśmie przestrzeni pomiędzy brzegiem jeziora Przytułskiego a drogą krajową Ełk - Gołdap.
- Wykluczyć należy nowe budownictwo mieszkaniowe typu nierolniczego a nowe siedliska rolnicze warunkować należy kompleksem minimum 5,0 ha użytków rolnych.
- W ramach funkcji rekreacyjnej dopuszcza się adaptację istniejącej substancji budowlanej na cele turystyczno - wypoczynkowe o ile takie działanie nie ograniczy funkcjonowania istniejących siedlisk rolniczych.
- Potencjalne tereny dla funkcji rekreacyjnej w postaci domów letniskowych przewiduje się na przedłużeniu istniejącej skupionej zabudowy wsi, w kierunku wschodnim, po południowej stronie drogi przez wieś, na gruntach o niskiej przydatności do gospodarki rolnej. Pomiędzy projektowaną zabudową a drogą krajową przewidzieć intensywne zadrzewienie.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

- Chronić należy przed zabudową miejsce wskazanego na rysunku lokalnego korytarza ekologicznego dla swobodnego przemieszczania się zwierząt.
- Wyklucza się w zasadzie projektowanie nowych połączeń dojazdowych z drogą krajową ale ostateczne decyzje w tej sprawie należą do kompetencji Biura Północno - wschodniego Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych.
- W związku z planowaną modernizacją drogi krajowej nr 657 Ełk - Olecko - Gołdap wykluczyć należy jakąkolwiek zabudowę w pasie terenu po 50 m od osi drogi po obu jej stronach.
- Warunkiem lokalizacji wymienionej wyżej zabudowy letniskowej jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określony zostanie sposób gospodarki wodno - ściekowej chroniący jezioro.

2.3.31 REGIEL

Wieś o dominującej funkcji rolniczej ze znaczącymi predyspozycjami do funkcji rekreacyjnej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwoju.

- Centralna część wsi w granicach istniejącej skupionej zabudowy wymaga uporządkowania dla uzyskania właściwego ładu przestrzennego i funkcjonalnego szczególnie w obszarze dość dobrze rozwiniętej infrastruktury społecznej.
- Właściwym sposobem na rozwiązanie w/w postulatu powinno być sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całej wsi, w tym terenów przyjeziornych na ciągu drogi nieurządzonej do granicy z obrębem gruntów wsi Mrozy Wielkie, przy której już jest i nadal mogłaby być rozwijana funkcja turystyczno - wypoczynkowa w postaci domów letniskowych i gospodarstw agroturystycznych.
- Warunkiem prawidłowego rozwoju wsi jest kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej. Szczególne znaczenie cywilizacyjne jak i dla ochrony bogatego środowiska przyrodniczego (jezioro Regiel, duży kompleks leśny) będzie miało planowane przez gminę wybudowanie kolektora kanalizacji sanitarnej powiązanego z systemem kanalizacji sanitarnej Ełku.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu gminy podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie

zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

- W obszarze Regła znajdują się obiekty podlegające prawnej ochronie wartości kulturowych. Są to 3 cmentarze ewangelickie z XIX w. w tym jeden rodzinny oraz stanowisko archeologiczne ze śladami późnośredniowiecznego osadnictwa - wskazane na rysunku „Studium”. W związku z powyższym decyzje przestrzenne w ich sąsiedztwie wymagać będą konsultacji lub uzgodnień ze służbą Wojewódzkiego konserwatora Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).

2.3.32 REGIELNICA

Wieś rolnicza bazująca na byłym zakładzie PGR. Funkcja ta jako podstawowa na bazie otaczających użytków rolnych pozostanie jako podstawowe źródło utrzymania tutejszej ludności i w strukturze gospodarczej gminy. Przyległość do jeziora Regielnickiego nie ma tu większego wpływu na ewentualny rozwój funkcji rekreacyjnej z uwagi na położenie gruntów po stronie południowej drogi powiatowej w strefie ochronnej jeziora.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Jednostka osadnicza ukształtowana po północnej stronie drogi powiatowej Ełk - Wiśniowo Ełckie - Rajgród nie powinna zainwestowaniem przekraczać tej drogi, tak ze względu na bezpieczeństwo ruchu jak i walory krajobrazowe. Wyjątek może stanowić tu działka nr 48, położona w pobliżu, ale już w obrębie której Seminarium Duchowne w Ełku chciałoby przeznaczyć na otwarty teren rekreacyjny do pracy z młodzieżą - co w „Studium” uwzględniono.

Uwarunkowania realizacyjne.

- W obszarze Regielnicy znajdują się obiekty podlegające ochronie prawnej. Są to: zespół dworski, cmentarz ewangelicki z XIX w. i kurhan jako obiekt archeologiczny. W związku z powyższym wszelkie decyzje przestrzenne w sąsiedztwie tych obiektów lub w odniesieniu do robót w obrębie zespołu b. dworu - wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).
- Połączenie nowych dojazdów z drogą powiatową może być dokonane wyłącznie za zgodą Powiatowego Zarządu Dróg w Ełku.

2.3.33 ROMEJKI

Teren byłej wsi, która na skutek wyludnienia przestała istnieć jako jednostka osadnicza. Obszar przynależny do obrębu gruntów wsi Płociczno. W „Studium” zaproponowano reaktywowanie tego terenu z przeznaczeniem na niewielki zespół zabudowy letniskowej, (a może i mieszkaniowej agroturystycznej) w pobliżu małego ale malowniczego jeziora Krzywińskiego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Proponowany teren do potraktowania jako kolonia wsi Płociczno, skomunikowane drogą gminną nieurządzoną z Płociczno oraz drogą gminną już w obszarze gminy Olecko z drogą krajową nr 657 Ełk - Gołdap.
- Uwarunkowania rozwojowe stanowiłyby uzbrojenie w energię elektryczną i ulepszenie drogi gminnej. Dostępność do usług na poziomie elementarnym we wsi Płociczno lub Gąski w gminie Olecko.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie w obszarze chronionego krajobrazu podlegałoby uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Realizacja budownictwa po uprzednim sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w którym rozwiązano by problem gospodarki wodno - ściekowej w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu.

2.3.34 ROŻYŃSK

Wieś o podstawowej funkcji rolniczej, o rozwiniętej infrastrukturze społecznej - wspomagającej ośrodek gminy w Ełku w dostępność do usług podstawowych dla okolicznych jednostek osadnictwa.

Dodatkowa funkcja turystyczno - wypoczynkowa bazująca na pięknym krajobrazowo jeziorze Druglin z licznymi wyspami oraz pobliskich kompleksach leśnych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Wieś o predyspozycjach do równorzędnej funkcji turystyczno - wypoczynkowej w przypadku koncepcji budowy kanału żeglownego łączącego Pojezierze Ełckie z Wielkimi jeziorami

Mazurskimi.

- Szansą rozwojową są tu znaczne rezerwy terenowe pod rozwój infrastruktury turystycznej i społecznej w południowej oraz północno - zachodniej części wsi na terenach przylegających do jeziora Druglin.
- Uwarunkowaniem rozwojowym jest kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej.
Uwarunkowania realizacyjne.
- Ochrona przed zainwestowaniem terenów wskazanych na rysunku „Studium” jako możliwych do zrealizowania w przyszłości wiekopomnego przedsięwzięcia, jakim byłby wspomniany wyżej kanał żeglowny.
- Przy współpracy ze Starostwem Powiatowym opracowanie uszczegółowionego pod względem przestrzennym i techniczno - ekonomicznym studium budowy kanału przy wykorzystaniu materiałów studialnych na ten temat wykonywanych przez studentów Politechniki drezdeńskiej w Niemczech lub we współpracy z nimi.
- Sporządzenie dla Rożyńska miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uporządkowano by kompleksowo kwestie funkcjonalno - przestrzenne i przygotowano by pole do działania na rzecz przyszłych inwestycji o charakterze ponadlokalnym.
- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Wieś Rożyńsk objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej (SOK) za względu na istniejące tu obiekty kulturowe podlegające ochronie prawnej (zabytki budownictwa, cmentarze i stanowiska archeologiczne). W związku z tym wszelkie decyzje przestrzenne w obszarze wsi należy konsultować bądź uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).

2.3.35 RUSKA WIEŚ

Wieś o wyłącznej funkcji rolniczej z gospodarstwem bazującym na b. Zakładzie Rolnym PGR, położona na trasie drogi krajowej nr 16

Augustów - Ełk - Olsztyn - Grudziądz z drogami granicznymi krzyżującymi się z tą trasą.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania realizacyjne.

- Rozwój przestrzennego zagospodarowania wsi może mieć miejsce wyłącznie w kierunku południowym, wzdłuż drogi do wsi Pistki, aczkolwiek nie wydaje się, aby taka potrzeba zachodziła.
- Podstawą funkcjonowania tej jednostki osadniczej nie będącej nawet sołectwem są zasoby budowlane produkcyjne i mieszkaniowe byłego obiektu PGR z rozwiązana we własnym zakresie gospodarką wodno - ściekową i co jest oczywiste - użytki rolne stanowiące podstawę gospodarki rolnej.
- Ruska Wieś nie jest wprawdzie objęta obszarem chronionego krajobrazu, ale forma zabudowy i nieład przestrzenny w jej otoczeniu na tle chronionego krajobrazu zaczynającego się tuż za zabudową krajobraz ten zdecydowanie degradują.
- W związku z powyższym stanem, Zarząd Gminy przy współdziałaniu ze Starostwem Powiatowym podejmą działania w kierunku rehabilitacji istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczo - produkcyjnej, w celu doprowadzenia jej do harmonii z krajobrazem przyrodniczym i kulturowym jaki stanowi istniejący tu zespół dworsko - parkowy.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Przy podejmowaniu decyzji przestrzennych należy brać pod uwagę przyszłą modernizację przebiegającej tu drogi krajowej nr 16, dla zabezpieczenia przestrzeni na jej poszerzenie do szerokości po 45 m od istniejącej osi jezdni w obu kierunkach oraz przebudowę skrzyżowania z drogami gminnymi, w porozumieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Publicznych - Biuro Oddziału Północno - wschodniego w Olsztynie.
- Kompleks zabudowy w Ruskiej Wsi, którego kanwę stanowił zespół dworsko - parkowy objęty jest Strefą Ochrony Konserwatorskiej (SOK) i w związku z tym wszelkie decyzje przestrzenne i budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).
- W obrębie gruntów Ruskiej Wsi znajdują się pomniki przyrody (głaz narzutowy) pod lasem po północnej stronie drogi krajowej oraz dąb szypułkowy obok alei drzew w parku podworskim. W związku z powyższym wszelkie decyzje przestrzenne w sąsiedztwie tych obiektów podlegających ochronie prawnej muszą być opiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Olsztynie.

2.3.36 RYDZEWO

Śladowa jednostka osadnicza o funkcji rolniczej ze znacznymi predyspozycjami do równorzędnej funkcji turystyczno - wypoczynkowej na kanwie położenia nad jeziorami: Rydzewo (Kociołek) i Przytułskie.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Działalność gospodarcza w obrębie gruntów Rydzewa powinna być ukierunkowana na rozwój funkcji turystyczno - wypoczynkowej. Poza już rozwiniętą turystyką konną istnieją tu duże szanse na rozwój agroturystyki, a po stronie północnej jeziora Przytułskiego budownictwa letniskowego i usług turystycznych o charakterze pensjonatowym. Pojemność rekreacyjną w okolicach Rydzewa ocenia się na ok. 120 osób.
- Warunkiem dalszego rozwoju funkcji rekreacyjnej i inwestowania w obszarach wskazanych na rysunku „Studium” jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym jako podstawowy problem rozwiązana być musi kompleksowa gospodarka wodno - ściekowa.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Położenie Rydzewa w obszarze chronionego krajobrazu obliguje do zachowania uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowań wynikających z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- W gospodarce przestrzennej należy zwrócić uwagę na pozostawienie lokalnego korytarza ekologicznego pomiędzy jeziorem Przytułskim a jeziorem Rydzewo oraz na istniejące zgrupowanie 4 stanowisk archeologicznych na południe od jeziora Rydzewo, podlegających ochronie prawnej i jurysdykcji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

2.3.37 SAJZY

Wieś z predyspozycjami do równorzędnych funkcji: rolniczej i turystyczno - wypoczynkowej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz rozwój tej jednostki osadniczej ograniczone są licznymi uwarunkowaniami:

- Położenie wsi całkowicie w strefie chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie

zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz. Urz. woj. suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

- Wyposażenie wsi w kanalizację sanitarną z przesyłem ścieków kolektorem ciśnieniowym do połączenia z systemem kanalizacji sanitarnej w Ełku.
- Modernizacja drogi powiatowej nr 310 Straduny - Połom eliminująca istniejące zagrożenia dla ruchu samochodowego i pieszego.
- Ograniczenie dalszego inwestowania w części centralnej wsi do terenów określonych na rysunku nr 2 „Studium” jako tereny skupionej zabudowy, do czasu umożliwienia szerokiej dostępności do linii brzegowej jeziora, co będzie jednym z celów władz gminy.
- Istniejące użytki rolne o wysokiej bonitacji gleb należy wykorzystywać na tworzenie gospodarstw agroturystycznych, elementem których będzie produkcja zdrowej żywności.
- Zaktywizowanie zainteresowania wypoczynkiem na terenie przylegającym do jeziora Krzywego, gdzie istnieją naturalne warunki do urządzenia bazy turystyczno - wypoczynkowej o szerokiej gamie usług, także całorocznych, z urozmaiconymi formami rekreacji, w tym budownictwo letniskowe. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu należy poszukiwać połączenia projektowanego tam zainwestowania turystyczno - wypoczynkowego z obszarem skupionej zabudowy wsi przylegającej do drogi Straduny - Połom. Minimalna strefa ochronna jeziora Krzywego powinna wynosić 100m.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Dla terenów określonych na rysunku nr 2 „Studium” jako obszary skupionej zabudowy wsi oraz planowanych usług turystyczno - wypoczynkowych projektowania zabudowy i podział terenów budowlanych musi być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Przy ustalaniu lokalizacji inwestycji budowlanych i urządzeniowych należy zwracać uwagę na oznaczone na rysunkach „Studium” obiekty archeologiczne, stare cmentarze lub zabytki architektury pozostające pod ochroną prawną, wymagające uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Wyklucza się dalszą nową zabudowę w strefie przybrzeżnej jeziora Łaśmiady w obszarze pomiędzy drogą powiatową a linią

brzegową jeziora w pasie 100 m strefy ochronnej jeziora z wyjątkiem modernizacji istniejących tu obiektów usług turystyczno - wypoczynkowych, a także w miejscach wskazanych na rys. 2 „Studium” jako korytarze ekologiczne.

- *Dolesienie strefy przybrzeżnej jeziora Krzywego oraz zalesienie fragmentu terenu w północno - zachodniej części wsi pomiędzy proponowanymi terenami usług turystyczno - wypoczynkowych nad jeziorem Krzywe, a terenami skupionej zabudowy wsi w rejonie drogi do wsi Połom ciążącymi do jeziora Łaśmiady z dopuszczeniem uprzedniego wyeksploatowania pokładów kruszywa mineralnego zalegającego w podłożu działki o numerze ewidencyjnym 72 i ewentualnie na terenie do niej przyległym.*¹⁹
- W obszarze wsi Sajzy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone dla kilku fragmentów wsi, zatwierdzone przez Radę Gminy Ełk uchwałami:
 - Nr XXII/123/96 z dnia 30.XII.1996 r.
 - Nr XXII/124/96 z dnia 30.XII.1996 r.
 - Nr XII/125/96 z dnia 30.XII.1996 r.
 - Nr XXXII1/216/98 z dnia 18.VI.1998 r.
 - Nr XI/73/99 z dnia 30 X1.1999 r.

2.3.38 SĘDKI

Wieś o funkcji rolniczej z uzupełniającą funkcją turystyczno - wypoczynkową wynikającą z położenia nad jeziorem Selmęt Wielki i rzeka Ełk.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania realizacyjne.

- Funkcja rolnicza z punktu widzenia ekonomicznego i gospodarczego nadal będzie wiodąca w oparciu o dobrej jakości użytki rolne. Nie wymaga wyznaczania nowych terenów budowlanych.
- *Rozszerza się obszar wielofunkcyjnej zabudowy wsi o tereny działek o numerach ewidencyjnych 97/1 i 97/2 oraz teren zawarty pomiędzy nimi a drogą powiatową Sedki – Sypitki o aktualnym numerze 1878 N.*²⁰
- Funkcja rekreacyjna ma szanse rozwojowe w wielu formach:
 - budownictwo letniskowe może być realizowane w enklawach istniejącej skupionej zabudowy po wschodniej stronie drogi powiatowej Sędko - Laski Wielkie - Makosieje oraz w niewielkim zakresie po zachodniej stronie w/w drogi w pasie przyjeziornym tam, gdzie może być zachowana min. 100 m strefa ochronna

¹⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/180/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.10.2007r

²⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r

jeziora wolna od zabudowy i to pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z udokumentowanym w tym obszarze stanowiskiem archeologicznym.

- “ camping z polem namiotowym na 50 miejsc na zachodnim brzegu rzeki Legi, w bezpośrednim sąsiedztwie gospodarstwa „AGRO - LEGA” - z którym należałoby kojarzyć gospodarkę wodno - ściekową campingu.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Wieś Sędki położona jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega uwarunkowaniom *wynikającym z Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14.06.2011r.)*²¹
- Obszar wsi Sędki objęty jest strefa Ochrony Konserwatorskiej wobec występujących tam wartości kulturowych podlegających ochronie prawnej (cmentarz ewangelicki i liczne udokumentowane stanowiska archeologiczne). W związku z powyższym decyzje przestrzenne w Sędkach wymagają opiniowania przez służbę Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku)
- *Zwiększenie reżimów w gospodarce wodno-ściekowej oraz prowadzenia form gospodarowania mało uciążliwych dla środowiska.*
- *Prowadzenie działań powodujących przywracanie wpływającej do jeziora rzece Lega co najmniej II klasy czystości.*²²

2.3.39 SIEDLISKA

Wieś o dominującej funkcji rolniczej. Jako uzupełniająca funkcja przemysłowa wynikająca z czynnej cegielni bazującej na miejscowych zasobach złóż surowcowych - gliny. Położenie na pograniczu z Ełkiem powoduje szybką urbanizację wsi, szczególnie w paśmie przylegającym od zachodu do drogi krajowej nr 657 Ełk - Gołdap z predyspozycjami dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego.

5) Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego należy ograniczyć do pasma terenu przylegającego od zachodu do drogi Ełk - Olecko oraz do obszaru istniejącej skupionej zabudowy jako jej uzupełnienie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 656 Ełk - Zelki.

²¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r

²² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r

6) Uwarunkowania rozwojowe.

- przy realizacji nowej zabudowy po południowej stronie w/w drogi nie należy przekraczać linii kolejowej Ełk - Olsztyn;
- realizacja nowej zabudowy po północnej stronie drogi Ełk - Zelki wymaga zachowania min. 500 m strefy ochrony sanitarnej od granic terenu funkcjonującego komunalnego wysypiska śmieci;
- modernizacja istniejącego wysypiska śmieci z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego;
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej dla całej wsi;
- racjonalne wykorzystanie kompleksów użytków rolnych o wysokiej bonitacji gleb.

7) Uwarunkowania realizacyjne

- część obrębu wsi Siedliska położona po południowej stronie linii kolejowej Ełk - Olsztyn objęta jest obszarem chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega rygorom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/90 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarze chronionego krajobrazu do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego;
- przeznaczanie terenów pod zabudowę poza obecnym obszarem skupionej zabudowy musi być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym rozstrzygnięte zostaną prawdopodobne konflikty pomiędzy względami ochrony dobrej jakości gleb a predyspozycjami do zabudowy terenów wynikających z postępującej urbanizacji Ełku;
- w kwestii wyszczególnionej wyżej należy szukać kompromisu poprzez przeznaczanie wartościowych rolniczo gruntów na cel upraw warzywniczo - ogrodniczych z dopuszczeniem budownictwa jednorodzinnego dla właścicieli tego rodzaju gospodarstw;
- włączenia dróg dojazdowych lub wjazdów do nowych siedlisk lokalizowanych bezpośrednio przy drogach krajowej i wojewódzkiej, muszą uzyskać zgodę zarządów tych dróg na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dalszy odcinek północnej obwodnicy na drodze krajowej nr 16 Augustów - Olsztyn rezerwować należy

teren na rozbudowę węzła drogowego na północ od obecnego skrzyżowania drogi Ełk - Olecko z liniami PKP Ełk - Olsztyn w oparciu o wielkości określone na rysunku obowiązującego jeszcze planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Ełk;

- istniejące w zachodniej części wsi budowle zabytkowe na nieruchomościach o nr nr: 22, 34 i 52 oraz murowana stacja transformatorowa wyznaczają Strefę Ochrony Konserwatorskiej (SOK) w związku z czym projektowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w ich pobliżu wymagają uzgodnień ze służbą wojewódzkiego konserwatora zabytków w Olsztynie - Oddział w Ełku;
- w obszarze wsi Siedliska występują cmentarze wojenne żołnierzy niemieckich podlegające ochronie konserwatorskiej uwidocznione na rysunkach „Studium” co należy mieć na uwadze w gospodarce przestrzennej.

2.3.40 STRADUNY

Wielofunkcyjny dobrze wykształcony i wyposażony w infrastrukturę społeczną ośrodek wiejski, wspomagający centrum usługowe gminy znajdujące się w Ełku. Predyspozycje do ośrodka rozrządu ruchu turystycznego, szczególnie pieszego i rowerowego w tej części Pojezierza Ełckiego. Obszar urbanizacyjny Ełku, zabezpieczający w części tereny pod mieszkalnictwo dla tego miasta.

Kierunki rozwoju przestrzennego: mieszkalnictwo typu jednorodzinnego i letniskowego w kierunku zachodnim, głównie przy drodze powiatowej nr 310 Straduny - Połom; oraz przy drodze gminnej Straduny - droga powiatowa Oracze - Płociczno z dostępnością do jeziora Haleckiego, oraz ze szczególnymi predyspozycjami dla budownictwa letniskowego.

Uwarunkowania rozwojowe.

- Uzbrojenie wsi w kanalizację sanitarną przez podwiązanie do planowanego kolektora tłoczego tej kanalizacji Sajzy - Ełk.
- Modernizacja istniejącego układu drogowego:
 - budowa odcinka obwodnicy na drodze krajowej nr 657 Ełk - Olecko, z przebiegiem po wschodniej stronie od centrum wsi (zadanie rządowe);
 - poszerzenie drogi powiatowej nr 310 Straduny - Połom z urządzeniem chodników w obszarze terenów mieszkaniowych;
 - urządzenie odcinka drogi powiatowej nr 323 Płociczno - Gąski przez Romejki;
 - urządzenie drogi gminnej na odcinku od Stradun do drogi powiatowej Oracze - Płociczno.

Uwarunkowania realizacyjne

- Przy podejmowaniu decyzji przestrzennych należy brać pod uwagę istniejące w obrębie Stradun zabytki architektury sakralnej i świeckiej, nieczynne podlegające ochronie cmentarze, pomniki przyrody i obiekty archeologiczne, których umiejscowienie uwidocznione jest na rysunkach „Studium”.
- Cała wieś Straduny objęta jest strefą Ochrony Konserwatorskiej w związku z czym wszelkie decyzje dotyczące kształtowania przestrzeni muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).
- Położenie Stradun w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz. Urz. woj. suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Przeznaczenie nowych terenów pod kompleksy zabudowy jednorodzinnej lub letniskowej poprzedzone być musi sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub planu zabudowy, o ile pozwolą na to aktualne przepisy w zakresie planowania przestrzennego.
- Konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Straduny obejmującej obszar przyszłej obwodnicy na drodze krajowej Ełk - Olecko. Do czasu sporządzenia w/w planu nie należy dopuścić do zabudowy, która mogłaby uniemożliwić bądź znacznie zwiększyć koszty jej budowy.
- Dla części wsi Straduny obowiązują zatwierdzone po 1995 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów.
 - po południowej stronie drogi Straduny - Połom obejmujące działki 148/2 i 149 z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i letniskowe (Uchwała Rady Gminy Ełk Nr XXXIII/220/98 z dn. 18.VI.1998 r.);
 - po południowej stronie drogi gminnej Straduny - Malinówka z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i tereny zielone (Uchwała Rady Gminy Nr XXII/122/96 z dnia 30.XII.1996 r.)

2.3.41 SUCZKI

Wieś o podstawowej funkcji rolniczej z predyspozycjami do funkcji rekreacyjnej na kanwie dostępności do jeziora Bajtkowskiego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Dalszy rozwój terenów budowlanych wsi winien zmierzać w kierunku południowym wzdłuż drogi powiatowej do Bajtkowa. Są tu korzystne warunki do lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego i letniskowego oraz agroturystyki, a także usług towarzyszących tej formie budownictwa.
- Podstawowym uwarunkowaniem rozwojowym jest kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej, szczególnie na obszarach, gdzie doprowadzono komunalne wodociągi.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Wyznaczanie nowych terenów budowlanych musi być poprzedzone opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który będzie tu podstawą do podejmowania decyzji przestrzennych.
- Suczki położone są w obszarze chronionego krajobrazu gminy, w związku z czym wieś podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

2.3.42 SZAREK

Jednostka osadnicza powstała na kanwie zespołu dworskiego z pocz. XX w., którego zabudowania adaptowane zostały na potrzeby gospodarstwa rolnego Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej w Ełku, uzupełnione zespołem budynków mieszkalnych dla pracowników gospodarstwa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Rozwój przestrzenny tej jednostki osadniczej nie jest pożądany ze względu na konflikty z zasobami kulturowymi i przyrodniczymi podlegającymi prawnej ochronie.
- Najwłaściwszym rozwiązaniem powinna być rehabilitacja zabytkowego zespołu dworskiego oraz przystosowanie do harmonii z krajobrazem późniejszej zabudowy przez jej stosowną przebudowę albo wręcz jej stopniową likwidację.
- W pobliżu Szarka przebiegają szlaki turystyczne: pieszy i rowerowy ukierunkowane na odwiedzanie punktu widokowego na górze Bunielce (167,0m npm). We wsi mają szansę rozwinąć się

usługi związane z obsługą ruchu turystycznego jako szansa przeciwdziałania bezrobociu dla tut. ludności.

Uwarunkowania realizacyjne

- Wszelkie decyzje dotyczące kształtowania przestrzeni lub zabudowy z racji istniejących tu obiektów zabytkowych oraz drzew - pomników przyrody - wymagają uzgodnień bądź z Wojewódzkim konserwatorem zabytków bądź Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody stosownie do właściwości podejmowanych przedsięwzięć.

2.3.43 SZELIGI - BUCZKI

Zespół wsi o dominującej funkcji rekreacyjnej. Największy w gminie Ełk ośrodek wypoczynku świątecznego. Funkcja rolnicza o znikomym znaczeniu gospodarczym i społecznym.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Wiodąca funkcja rekreacyjna powinna być nadal utrzymana. Dostrzegalny spadek zainteresowania kąpieliskiem w związku z wybudowaniem plaży i kąpieliska w Ełku. Likwidacja modnych niegdyś zakładowych ośrodków wypoczynkowych i ich komercjalizacja, atrakcyjne położenie w środowisku przyrodniczo - krajobrazowym (akwen jeziora Selmęt Wielki o pow. 1261 ha, w sąsiedztwie kompleksy leśne), przepływająca przez jezioro rzeka Lega za szlakiem kajakowym na jeziorze Rajgrodzkie i dalej na Pojezierze Augustowskie i kanał Augustowski - w przyszłości być może aż do Niemna, spowoduje wzrost zainteresowania turystycznego o dalekim zasięgu.
- W związku z powyższymi prognozami należałoby chronić pozostałe rezerwy terenów pod przyszłą bazę i zaplecze dla turystyki wodnej, która może stać się znaczącym elementem zamożności samorządu gminnego. Wskazane byłoby pozyskanie przez gminę zasobów terenowych w północno - wschodniej części wsi zwolnionych przez zlikwidowaną w Ełku jednostkę wojskową z przeznaczeniem pod zorganizowaną działalność inwestycyjną z pierwszeństwem dla infrastruktury obsługi ruchu turystycznego oraz obiektów o charakterze turystyczno - wypoczynkowym. Uzupełniającą formę zainwestowania mogłoby stanowić budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne typu rezydencjonalnego w ewentualnym połączeniu z funkcją pensjonatową. O szczegółowym rozgraniczeniu różnych form użytkowania terenu rozstrzygną ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- W porozumieniu i współdziałaniu z samorządem gminy Kalinowo

podjąć należy działania dla zorganizowania statku spacerowego po jeziorze Selmęt Wielki z budową przystani pasażerskich w atrakcyjnych miejscowościach położonych nad nim, w tym oczywiście w Szeligach – Buczkach.

- W południowo - zachodniej części wsi w przestrzeni pomiędzy campingiem MOSiR a ścianą lasu po północnej stronie drogi do niego należałoby rozważyć przeznaczenie terenu użytkowanym niegdyś do ćwiczeń strażackich.
- W części środkowej wsi przy drodze wiodącej z Ełku do campingu MOSiR do rozważenia lokalizacja niewielkiego zespołu domków letniskowych.
- Podstawowym uwarunkowaniem rozwojowym zespołu wsi Szeligi - Buczki jest konieczność jak najszybszego rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej opartej na połączeniu z systemami uzbrojenia komunalnego Ełku.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu wsi Szeligi - Buczki, w którym rozstrzygnięte zostaną także kwestie wynikające z położenia wsi w obszarze chronionego krajobrazu i związane z tym uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne, a także ochrona wartości kulturowych tu występujących (dawna szkoła, cmentarz ewangelicki, stanowiska archeologiczne).

2.3.44 WOSZCZELE

Wielofunkcyjny ośrodek wiejski, dobrze wyposażony w infrastrukturę społeczną wspomagający pod tym względem centrum usługowe gminy znajdujące się w Ełku. Wieś położona w obszarze urbanizacyjnym miasta Ełk z predyspozycjami do lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Położenie wsi nad jeziorem Woszczelskim oraz w pobliżu jeziora Sawinda Wielka stanowi, że obok podstawowej funkcji produkcji rolniczej - uzupełniająco spełnia funkcję turystyczno-wypoczynkową głównie za sprawą tego drugiego akwenu.

Kierunki rozwoju przestrzennego Woszczele są ograniczone praktycznie do przestrzeni zawartej pomiędzy drogą wojewódzką nr 656 Ełk - Zelki a linią kolejową PKP Ełk - Korsze - Olsztyn. W tym paśmie obszaru należy przewidzieć tereny pod budownictwo mieszkaniowe ze stosownym programem towarzyszących mu usług.

Uwarunkowania realizacyjne.

- Uzbrojenie całej wsi (w tym tereny letniskowe) w sieć kanalizacji sanitarnej z przerzutem ścieków kolektorem tłocznym do systemu kanalizacji komunalnej Ełku.

- *Zarezerwowanie terenów pod mieszkalnictwo i nie kolidujący z nim przemysł po stronie północno - wschodniej wymienionej wyżej drogi wojewódzkiej, natomiast rozszerzenie terenów skupionej zabudowy wsi po jej stronie południowo - zachodniej z przeznaczeniem dla mieszkalnictwa jednorodzinnego z ewentualną funkcją letniskową oraz obsługę ruchu turystycznego i obiekty sportowo - rekreacyjne nad jeziorem Woszczelskim dostępne dla mieszkańców wsi.*²³
- Powstrzymanie dalszego wyznaczania terenów pod budownictwo letniskowe nad jeziorem Sawinda Wielka. Przestrzeń w promieniu 100m od linii brzegowej jeziora pozostawić należy jako ogólnodostępne z zabezpieczeniem terenu pod plażę z kąpieliskiem dla miejscowej ludności Woszczel oraz pole namiotowe na ok. 100 miejsc.

Uwarunkowania realizacyjne

- Położenie Woszczel w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Uznaje się za konieczne opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej wsi Woszczele z uszczegółowieniem ustaleń dla obszarów przewidzianych do zainwestowania:
 - pasmo zabudowy jednorodzinnej;
- teren położony w obszarze ograniczonym: drogą wojewódzką drogą powiatową Woszczele - Bałamutowo i linią brzegową jeziora Sawinda Wielka, wymagający uporządkowania kwestii władania gruntami umożliwiające ogólnodostępność do terenów rekreacyjnych oraz ich właściwą funkcjonalność.
- Część wsi Woszczele objęta jest Strefą Ochrony Konserwatorskiej w związku z czym decyzje przestrzenne dotyczące budowy w obszarze istniejącej skupionej zabudowy wsi należy warunkować obowiązkiem uzgadniania projektów ze służbą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie (oddział w Ełku).
- Dla części wsi Woszczele obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów letniskowych zatwierdzony uchwałą Nr XX/104/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25.10.1996 r.

²³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.10.2007r

2.3.45 ZDEDY

Wieś o funkcji rolniczej z nieznacznymi predyspozycjami do funkcji rekreacyjnej z racji położenia nad jeziorem o tej samej nazwie.

1) Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Nie wyznacza się nowych terenów budowlanych dla mieszkalnictwa związanego z funkcją rolnictwa wsi.
- Ewentualne budownictwo letniskowe należy lokalizować w enklawie skupionej zabudowy wsi lub w bezpośrednim z nią sąsiedztwie.

2) Uwarunkowania rozwojowe.

- Położenie wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia uwarunkowaniom wynikającym z rozporządzenia nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- Wyznaczenie terenów dla ewentualnego kompleksu budownictwa letniskowego wynikać może wyłącznie z wcześniej uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sporadycznych przypadkach zapotrzebowania na tę formę zabudowy stosowną decyzję przestrzenną sporządzić można by korzystając z zapisu w art. 40 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- W obszarze wsi Zdedy występują obiekty zabytkowe zestawione w załączniku do poz. 9 niniejszego rozdziału, w związku z czym decyzje dot. tych obiektów projektowanych w ich sąsiedztwie muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku)

3. Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury społecznej.

Infrastrukturą społeczną stanowiącą całą sferę usług i obiektów użyteczności publicznej, zaspakajających powszechnie potrzeby i aspiracje ludności w sprawach socjalno- bytowych oraz cywilizacyjnych. Są to obiekty handlu, w tym o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m², a także obiekty i usługi w zakresie

*gastronomii, oświaty, kultury, służby zdrowia, sportu i wypoczynku oraz wielu innych.*²⁴

Przed transformacją ustrojową w Polsce koszty budowy i utrzymania większości obiektów infrastruktury społecznej spoczywałyby na budżecie państwa. Dziś wiele z nich sędowano na samorządy gminne. Są to przede wszystkim placówki szkolne, przedszkolne, otwartej służby zdrowia, kultury - których ilość i poziom zależny jest od kondycji finansowej samorządu gminnego, ponieważ subwencje z budżetu państwa są bardzo skromne. Najboleśniej społeczność wiejska odczuwa przekształcenia w dziedzinie oświaty podstawowej i kultury. Likwidacja w ostatnim 10 - leciu całego szeregu szkół oraz popularnych klubów „Ruchu”, które często były ośrodkami lokalnego życia kulturalnego i więzi społecznych przyniosło namacalne skutki w postaci obniżenia się jakości życia mieszkańców wsi. Odwrotne efekty wobec wyszczególnionych na wstępie Studium celów społecznych.

Studium nie podaje panaceum na poprawę istniejącego stanu w zakresie infrastruktury społecznej, ale na tle uwarunkowań wskazuje na działania w zakresie gospodarki przestrzennej, które w perspektywie czasu mogą mieć istotny wpływ na rozwój infrastruktury społecznej, szczególnie na jej właściwe rozmieszczenie i wykorzystanie.

Osiągnąć to można poprzez:

- Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania dla rozwojowych jednostek osadniczych uznanych za wspomagające Ełk w świadczeniu usług - w celu dokładnej analizy potrzeb perspektywicznych w zakresie infrastruktury społecznej i stosowną dla niej rezerwację terenów.
- W przekształceniu funkcjonalnym zasobów gminnych przed ich ewentualną komercjalizacją - rozważać możliwość adaptacji na cele użyteczności publicznej lokalnej społeczności (placówki kultury, czytelnie, biblioteki), które mogłyby funkcjonować przy minimalnych nakładach i zatrudnieniu.
- Pozyskanie z zasobów Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa gruntów przyjeziornych na ogólnodostępne cele rekreacyjne i sportowe, np. w Sajzach, Stradunach i w obrębie byłego terenu POHZ Ełk położonego po zachodniej stronie jeziora Ełckiego, w obszarze akurat sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania.

Dzięki temu, że ośrodkiem i siedzibą gminy jest miasto Ełk - wielofunkcyjny ośrodek usługowy o randze nawet ponadregionalnej, z

²⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXII/1305/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2005 r.

którym większa część obszaru gminy jest doskonale skomunikowana - niedobory usług w terenie byłyby mniej dokuczliwe przy większej zamożności mieszkańców wsi.

4. Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

4.1. Zaopatrzenie w wodę.

W celu poprawy jakości życia mieszkańców gminy oraz stworzenia lepszych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej, (w tym turystyki i wypoczynku oraz agroturystyki należy dążyć do zwodociągowania jak największej liczby budynków mieszkalnych.

Realizować to należy w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na bazie komunalnego ujęcia wody podziemnej w Przykopcach oraz ujęć gminnych w Woszczelach i Witynach. Bajtkowie, Stradunach, Mostołtach, Sajzach. Utrzymane zostaną lokalne ujęcia wody w jednostkach osadniczych oddalonych znacznie od istniejących lub projektowanych kolektorów komunalnych. Dotyczy to w szczególności miejscowości z obiektami po byłych PGR.

Jako pierwszoplanowe należy traktować doprowadzenie wody z ujęcia w Przykopcach do Chełch gdzie jakość obecnie ujmowanej i rozprowadzanej wody jest bardzo zła.

Zarząd Gminy posiada i sukcesywnie realizuje opracowany program wodociągowania wsi w którym w/w postulaty są uwzględnione. Okolicznością sprzyjającą tym przedsięwzięciom są i z pewnością nadal będą środki pomocowe z funduszy krajowych i zagranicznych mających na celu poprawę stanu zdrowotności mieszkańców i korzystających z walorów przyrodniczych turystów.

Przyjąć należy zasadę, że wodociągowanie wsi powinno być rozwiązywane kompleksowo z jednoczesnym rozwiązywaniem gospodarki ściekowej.

4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się następujące zasady i kierunki działania:

- 4.2.1. Oczyszczanie ścieków będzie opierało się głównie na oczyszczaniu ścieków w Nowej Wsi Ełckiej przystosowanej także do odbioru ścieków dowożonych oraz oczyszczalniach przyosiedlowych w Rożyńsku, Ruskiej Wsi, Chełchach, Chojniaku i Ledze.
- 4.2.2. Jako pierwszoplanowe należy traktować właściwe, ekologiczne rozwiązywanie gospodarki wodno - ściekowej w miejscowościach 1) o funkcji turystyczno - wypoczynkowej położonych bezpośrednio nad brzegami wód otwartych (jeziora, rzeki, cieki wodne) oraz w miejscowościach, o 2) istniejącej lub projektowanej koncentracji mieszkalnictwa i usług, 3) w jednostkach osadniczych położonych

w obszarze nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych.

4.2.3. W odniesieniu do punktu 1) w w/w pozycji, poza realizowanym już ciśnieniowym kolektorem sanitarnym na trasie: Sajzy, Piaski, Malinówka, Straduny, Oracze - Ełk, tego rodzaju zrzut i przesył ścieków należy sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych zrealizować na następujących kierunkach:

- Chruściele - Ełk
- Woszczele - Chrzanowo - Siedliska - Ełk
- Szeligi - Buczki - Ełk
- Mrozy Wielkie(Regiel i Regielnica) - Ełk
- Płociczno - Miluki - Oracze - Kolektor sanitarny Sajzy - Ełk

4.2.4. W odniesieniu do punktu 2) poz. 4.2.2. szczególną uwagę należy zwracać na gospodarkę ściekową w niżej wymienionych miejscowościach położonych poza planowanymi wyżej kolektorami kanalizacji sanitarnej: Małkinie, Bienie, Chojniak, Janowo, Skup, **Małeczewo** ~~Małeczewo~~, Zdunki.

4.2.5. Na obszarach pozostających poza zasięgiem systemów kanalizacji ukierunkowanych na odbiór ścieków przez oczyszczalnię w Nowej Wsi Ełkiej lub istniejących lokalnych oczyszczalni ścieków (Ruska Wieś, Chełchy, Chojniak, Lega) - można stosować systemy oczyszczania ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne. Dla gospodarstw indywidualnych położonych z dala od istniejących i planowanych kolektorów kanalizacyjnych, zaleca się stosować prosty układ technologiczny oczyszczania, zwany „przydomową oczyszczalnią ścieków” oparty na 1 osadniku gnilnym i drenażu rozsączającym. Na rynku dostępne są liczne tego typu urządzenia, m. in. oferowane przez agendy firmy francuskiej „SOTRALENTZ”.

4.2.6. W miejscowościach położonych na trasach przyszłych kolektorów kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na okres przejściowy szczelne, ekologiczne zbiorniki na ścieki, np. typu PURFLO, wykonywane z tworzywa sztucznego. Nie należy dopuszczać do stosowania zbiorników na ścieki wykonywanych z betonu „na mokro”.

4.3. Gospodarka odpadami stałymi.

4.3.1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się następujące kierunki i zasady działania:

- 1) głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie nadal wysypisko komunalne w Siedliskach koło Ełku przygotowywanym do powiększenia przestrzeni oraz modernizacji, co należy przyjąć jako warunek sine qua non jego dalszego funkcjonowania przez dalszych 20 lat.

- 2) Wdrożony system gromadzenia odpadów stałych na obszarze gminy oparty na kontenerach KP-7 o pojemności 7m³ i workach foliowych sprawdził się i należy go jedynie dopracować poprzez ewentualne zwiększenie ich liczebności oraz częstotliwości wywozu odpadów na wysypisko w Siedliskach.

4.3.2. Kierunki modernizacji i zagospodarowania wysypiska w Siedliskach.

- 1) Jak najszybsza modernizacja obecnego wysypiska i jego racjonalne oraz ekologiczne zagospodarowanie traktowane być musi jako pilne i ważne zadanie dla inwestora strategicznego, którym jest Międzygminny Związek Komunalny, a którego sygnatariuszami są wszystkie cztery gminy powiatu ełckiego: Ełk, Kalinowo, Prostki i Stare Juchy.
- 2) Usunięcie zagrożeń dla środowiska wyszczególnionych w ocenie oddziaływania na środowisko sporządzonej przez Zakład Usług Projektowych „ECO - EGO” w Suwałkach, w tym:
 - odprowadzanie odcieków spod składowiska odpadów kolektorem do systemu kanalizacji sanitarnej w Ełku, ponieważ dotychczasowy stan wynikający z układu hydrograficznego może doprowadzić do tego, że odbiornikiem odcieków może być pobliskie jezioro Sunowo i spowodować jego zanieczyszczenie.
 - wprowadzenie bariery izolacyjnej z drzew i krzewów (nieowocowych!) zabezpieczającej otoczenie przed rozprzestrzenianiem się odpadów drogą powietrzną oraz roznoszeniem ich przez ptactwo.
 - ustalenie 500 m strefy ochrony sanitarnej w stosunku do terenów budowlanych we wsi Siedliska i na jej koloniach.
 - podjęcie starań o utworzenie w obrębie wysypiska Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych składającego się z niżej wymienionych obiektów i urządzeń:
 - kontrolowanego składowiska odpadów stałych,
 - kompostowni odpadów organicznych,
 - sortowni odpadów,
 - podczyszczalni ścieków bytowo - gospodarczych i odcieków z wysypiska,
 - ewentualnej spalarni odpadów

Urząd Miasta w Ełku jest w posiadaniu stosownego opracowania sporządzonego w Katedrze Technologii Wody i Ścieków na Wydziale Budownictwa i Inżynierii Środowiska Politechniki Białostockiej.

4.4. Kierunki rozwoju elektroenergetyki na terenie gminy Ełk.

4.4.1. Główny punkt zasilania.

~~W obszarze gminy Ełk głównym punktem zasilania w energię elektryczną jest stacja 220/110/15 kV Ełk zlokalizowana w Nowej Wsi Ełckiej - zasilana obecnie napowietrzną linią przesyłową o napięciu 220 kV z elektrowni Ostrołęka. Rozdzielnia ta wymaga pilnej rozbudowy do parametrów 400/220/110/15 kV.~~

W obszarze gminy Ełk główne punkty zasilania w energię elektryczną stanowić będą: istniejąca stacja 220/110 kV Ełk, zlokalizowana w Nowej Wsi Ełckiej oraz projektowana stacja 400/110 kV Ełk Bis, zlokalizowana na terenach rolnych w sąsiedztwie Nowej Wsi Ełckiej.

4.4.2. Sieci elektroenergetyczne

Adaptuje się istniejące linie elektroenergetyczne oraz projektuje się nowe linie, budowle i urządzenia techniczne związane z przesyłem energii i łączności, które realizowane będą na terenach rolnych i leśnych.

1) Wg założeń inwestorów projektowanych sieci elektroenergetycznych (Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.) oraz Zakład Energetyczny S.A. w Białymstoku przez teren gminy Ełk przebiegać będą następujące linie:

- 400 kV:
 - *Relacji Ełk-Łomża jako 2-torowa, której trasa przebiegać będzie przez tereny niezabudowane na zachód od wsi Bobry i Zdunki,²⁵*
 - ~~Suwałki, Alytus jako 2-torowa, której trasa o długości w obszarze gminy Ełk 24,68 km ustalona już została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/47/99 Rady Gminy Ełk, z dnia 25.06.1999 r. (Dz.Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 46, poz. 877 z 1999 r.), Relacji Ełk - granica RP, jako 2-torowa, napowietrzna.~~
 - Olsztyn jako jednotorowa, której trasa przebiegać będzie na wschód od wsi Chruściele, na zachód od wsi Szarek i Judziki oraz po Stronie wschodniej wsi Lepaki Małe.
 - Dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV łącząca istniejącą stację elektroenergetyczną Ełk w Nowej Wsi Ełckiej ze stacją projektowaną Ełk Bis.

4.4.3. Potrzeby terenowe i uwarunkowania realizacyjne.

²⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.v

- ~~rozbudowa GPZ w Nowej Wsi Ełckiej wymaga rezerwy terenu o wielkości 4,5 ha. Budowa stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Ełk Bis wymaga rezerwy terenu.~~
- ~~opracowywane dokumenty planistyczne dotyczące przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Ełk-Łomża oraz 400 kV Ełk – granica RP muszą uwzględnić skrzyżowanie z projektowaną drogą ekspresową nr 61 „Via Baltica”.²⁶~~
- ~~napowietrzna linia dwutorowa 400 kV wymaga ustalenia pasa technologicznego o szerokości 70 m, po 35 m obustronnie od osi linii z wykluczeniem zabudowy kubaturowej.~~
- ~~napowietrzna linia jednotorowa o napięciu 400 kV wymaga pasa technologicznego o szer. 70 m z zakazem zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi (przez czas dłuższy od 8 godzin) w odległości po 35 m od osi linii.~~
- ~~napowietrzne linie elektryczne wysokich napięć o napięciu 110 kV wymagają obustronnie pasa technologicznego z zakazem zabudowy w odległości do 10 m od skrajnego przewodu.~~

Poprzez pojęcie „pasa technologicznego dla linii” należy rozumieć obszar o szerokości:

- 70 m - dla linii 400 kV (35 metrów po obu stronach od osi linii),
- 50 m - dla linii 220 kV (25 metrów w obie strony od osi linii),
- 40 m – dla linii 110 kV (20 metrów w obie strony od osi linii),

na którym występują ograniczenia i zakazy w jego zagospodarowaniu. Wymagania dotyczące pasa technologicznego linii energoelektrycznych wynikają w szczególności z oddziaływania na środowisko: pola magnetycznego, pola elektrycznego oraz hałasu. Szczegółowy opis możliwości zagospodarowania pasa technologicznego powinien zostać określony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.²⁷

- realizacja sieci średniego napięcia o mocy 15 kV zmierzać będzie do stopniowej przebudowy i rozbudowy w kierunku powiązania linii magistralnych z dwiema stacjami 110/15 kV (GPZ Ełk „Polna” i GPZ Szeligi) oraz powiązań pomiędzy magistralami. Konfigurację sieci, której rozwój oparty będzie na układzie stanu istniejącego narzucają w większości warunki terenowe. Szereg istniejących linii wymaga przebudowy z uwagi na konieczność zwiększenia przekroju przewodów lub wymiany zużytych elementów. Modernizacja i budowa linii SN będzie przebiegała sukcesywnie w miarę potrzeb i możliwości

²⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

²⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

finansowych Zakładu Energetycznego w oparciu o zapotrzebowanie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których należy przewidywać rezerwy terenów pod lokalizację stacji transformatorowych i sieci energetycznych.

- 4.4.4. Oprócz opisanych wyżej inwestycji zasilających w energię elektryczną zarządca sieci elektroenergetycznych podjąć powinien działania zmierzające do poprawy na terenie gminy Ełk niezawodności w dostawę energii elektrycznej. Od tego w znacznym stopniu zależy poprawa jakości życia mieszkańców oraz funkcjonowanie i rozwój infrastruktury w sferach społecznej i wytwórczej.
- 4.4.5. Dążyć należy do rozwoju niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej (małe elektrownie wodne, wiatraki), co pozwoli na zmniejszenie importu energii liniami przesyłowymi, obniżenie kosztów zakupu tej energii oraz poprawę krajobrazu przyrodniczego.

Do lokalizacji farm wiatrowych wyznacza się obszar w granicach oznaczonych na rysunku nr 2- w części obrębów Talusy, Rękusy i Pistki. Lokalizacja elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczenia obowiązujących norm hałasu dla konkretnych typów obiektów budowlanych i typów terenów chronionych. Wprowadzanie nowej zabudowy w obszarze możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych spowoduje zmniejszenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych na wskazanych terenach. Na etapie studiów lokalizacyjnych na potrzeby procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy przeprowadzić analizy: przyrodnicze (w tym związane z oddziaływaniem na awifaunę), krajobrazowe i komunikacyjne. Z lokalizacji elektrowni wiatrowych wyklucza się tereny mieszkaniowe i rekreacyjne ze strefą oddziaływania minimum 500 m. Właściwa odległość powinna być uzależniona od prognozy hałasu dla projektowanych siłowni wiatrowych i zachowania stosownych norm dopuszczalnego hałasu. Strefa oddziaływania uzależniona jest od rodzaju zastosowanych siłowni i ich lokalizacji względem siebie. Należy zachować bezpieczne odległości lokalizacji siłowni wynikające z obowiązujących przepisów oraz kultury użytkowania przestrzeni. Obsługa komunikacyjna inwestycji wyłącznie poprzez istniejące drogi powiatowe i gminne pod warunkiem ich przebudowy do obowiązującej normatywnej nośności konstrukcji jezdni, wraz z przebudową skrzyżowań z drogą krajową nr 16 na koszt inwestora planowanego zagospodarowania terenu.²⁸

²⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr IX/53/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 28.02.2011 r.

4.5. Kierunki gazyfikacji gminy Ełk.

- 1) Ustalenie polityki przestrzennej w tym zakresie jest w chwili obecnej trudne do skonkretyzowania z uwagi na brak danych dotyczących zarówno kierunku jak i czasokresu doprowadzenia do Ełku gazociągu wysokiego ciśnienia, a w związku z tym i jego rozprowadzenie po terenie gminy.
- 2) W planach rozwojowych Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. przewidziana jest budowa systemu przesyłowego gazociągów wysokiego ciśnienia do terenów wschodniej części województwa warmińsko — mazurskiego, w tym oczywiście do Ełku — na bazie gazociągu tranzytowego z Rosji do krajów Europy Zachodniej wg wariantu z odgałęzieniem w okolicach Zambrowa i biegnącym przez Łomżę, Grajewo, Prostki. O ostatecznym kierunku i trasie gazociągu zadecydują stosowne organa administracji rządowej. Gwarantem realizacji przedsięwzięcia jest z pewnością ujęcie tego problemu w zatwierdzonej Strategii Rozwoju społeczno — gospodarczego województwa warmińsko — mazurskiego.
- 3) Na rysunku nr 2 „Studium” wskazano propozycję lokalizacji stacji redukcyjnej na przyszłym gazociągu wysokiego ciśnienia.
 - w obrębie gruntów wsi Szeligi, w odległości ok. 500 m od GPZ elektroenergetycznego „Szeligi”

4.6. Kierunki działania w zakresie energetyki ciepłej.

- 1) Kontynuowanie działań zachęcających do modernizacji istniejących źródeł ciepła w zasobach mieszkalnictwa wielorodzinnego, obiektach infrastruktury społecznej, turystyki i wypoczynku, zakładach drobnej wytwórczości a także w budownictwie jednorodzinym, pod kątem eliminowania kotłowni zanieczyszczających środowisko przyrodnicze. W miarę możliwości finansowe wspieranie tych przedsięwzięć ze środków pozabudżetowych gminy otrzymywanych na cele ochrony środowiska.
- 2) Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wymagać projektowania i realizacji wyłącznie ekologicznych form ogrzewnictwa (gaz, olej opałowy, energia elektryczna).

4.7. Kierunki rozwoju telekomunikacji.

- 1) Spośród nośników infrastruktury technicznej, telekomunikacja oparta do niedawna na sieciowych połączeniach napowietrznych i kablowych nie powodowała większych uwarunkowań w

gospodarce przestrzennej gminy. Rozwój telekomunikacji polegający na telefonizacji jak największej liczby jednostek osadniczych i jak największej dostępności do telefonu był jednym ze strategicznych celów w społeczno — gospodarczym rozwoju gminy i wyrażony był wskaźnikiem ilości zainstalowanych telefonów na 1000 mieszkańców.

W dobie telefonii komórkowej telefonia przewodowa nadal będzie elementem ucywilizowania społecznego, ale już nie jedynym opartym o monopol Telekomunikacji Polskiej S.A.

2) W decyzjach i gospodarce przestrzennej nadal będą wspierane działania inwestorów w zakresie telefonii przewodowej i komórkowej jak np. lokalizacja dalszych stacji bazowych tego typu co w Oraczach („Centertel”) czy w Chojniaku („PLUS GSM”) - lecz rozwój telekomunikacji regulowany będzie przez rynek. Zadaniem samorządu gminy będzie zapewnienie szybkiego kontaktu telefonicznego w sytuacjach zagrożenia życia lub mienia mieszkańców, przedsiębiorców czy turystów, ale to już jest zadanie operacyjne.

3) *Na terenie gminy Ełk dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych.²⁹*

5. Zasady i kierunki rozwoju komunikacji.

5.1. Komunikacja drogowa

W układzie komunikacji drogowej gminy Ełk nie przewiduje się zasadniczych zmian. Cały układ bazować będzie z nielicznymi wyjątkami na sieci istniejących dróg, które w zależności od ich rangi funkcjonalnej wymagać będą przebudowy lub modernizacji w celu dostosowania do parametrów klasy technicznej do jakiej je zaliczono.

5.1.1. Nadrzędny układ w sieci dróg publicznych gminy stanowią i stanowić będą

1) drogi krajowe:

- nr 16 Augustów - Ełk - Olsztyn - Grudziądz (klasy techn. GP, postulowana do klasy techn. S - dwujezdniowa)
- nr 657 Ełk — Gołdap — granica państwa z obwodem Kaliningradzkim w Rosji (kl. Techn. GP)

²⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

- nr 669 Białystok - Grajewo - Ełk (kl. Techn. GP)

2) oraz drogi wojewódzkie:

- nr 656 Ełk - Zelki - Staświny (kl. Techn. G)
- nr 667 Nowa Wieś Ełcka - Drygały - Biała Piska (kl. Techn. G)

Sieć dróg krajowych i wojewódzkich wynika z ustaleń zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U. Nr 160 z 1998 r. poz. 1071).

3) Podstawowy układ w sieci dróg publicznych gminy stanowić będą drogi powiatowe, a układ uzupełniający drogi gminne. Wykaz tych dróg podano niżej w tabelach nr 1 nr 2.

W wyniku dokonanej reformy administracyjnej kraju zaliczenie dróg publicznych do kategorii dróg powiatowych wynika z Uchwały Rady Powiatu Ełk, natomiast zaliczenie dróg do kategorii dróg gminnych - wynika z Uchwały Rady Gminy Ełk - na mocy Ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z wyżej wymienioną reformą administracji (Dz.U. nr 106 z 1998 r. poz. 668).

Stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz.U. Nr 160 z 1998 r., poz. 1071) dotychczasowe drogi krajowe lub wojewódzkie nie objęte wyżej wymienionym wykazem stały się drogami powiatowymi. Na terenie gminy Ełk taki przypadek zaistniał w odniesieniu do byłej drogi wojewódzkiej Straduny- Połom, która obecnie stanowi drogę powiatową nr 310.

5.1.2. Uwarunkowania funkcjonalne dla dróg krajowych w obrębie gminy Ełk.

1) Na drodze nr 16 na wysokości miasta Ełk konieczne jest zrealizowanie północnej obwodnicy, do której powinno być włączone przedłużenie ul. Przemysłowej w Ełku, zbierającej ruch z ul. Suwalskiej - stosownie do hierarchii tych dróg w układzie komunikacyjnym miasta.

Wersja przebiegu projektowanej obwodnicy i towarzyszących jej węzłom drogowym uwidoczniona na rysunku nr 2 „Studium” - różni się od ustaleń w obowiązującym dotychczas planie

zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego Ełku, zatwierdzonego 1991 r., ale nawiązuje do wcześniejszego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk zatwierdzonego w roku 1975 (kserokopia nr 1).

Intencją takiego rozwiązania jest nie rozdzielanie drogą krajową o wysokich parametrach technicznych zainwestowanych terenów podmiejskich przylegających do ul. Suwalskiej w sąsiedztwie salonów i stacji naprawczych samochodów marki „FIAT i „SEAT- na wysokości Zakładów Mięśnych.

- 2) Do drogi nr 16 w odległości około 500m od granicy lasu w obrębie wsi Bartosze przewiduje się łączenie projektowanej drogi stanowiącej główną drogę rozrządową dla terenu położonego po zachodniej stronie jeziora Ełckiego przewidzianego do zainwestowania głównie obiektami usług turystycznych, sportu i rekreacji, oraz mieszkalnictwem jednorodzinym.

Potencjalne miejsce w/w włączenia na rysunku „Studium” oznaczono strzałką. Ostateczne sprecyzowanie warunków włączenia nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tego obszaru, którego projekt w stosownym czasie zostanie przedłożony do uzgodnienia w Biurze Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych w Olsztynie.

- 3) Modernizacji wymaga przebieg drogi nr 16 przez Ruską Wieś.
- 4) W celu umożliwienia dostosowania dróg krajowych do wymaganych standardów techniczno - funkcjonalnych należy zabezpieczyć rezerwy terenów do niej przylegające do łącznej szerokości minimum 50m w liniach rozgraniczających, chroniąc te tereny przed zainwestowaniem budowlami lub trwałymi urządzeniami.
- 5) W drodze nr 657 na wysokości wsi Straduny i Oracze należy wykonać obwodnicę po stronie wschodniej tych wsi eliminując przyszły ruch szybki z niebezpiecznej krętej drogi przez wsie .
- 6) W drodze nr 669 na wysokości Nowej Wsi Ełckiej po jej północnej stronie należy wykonać nowy odcinek drogi omijający centrum wsi, które jest w tej chwili tą drogą podzielone. Długość projektowanego odcinka drogi około 1300m z koniecznością budowy nowego mostu na rzece Ełk
- 7) Każdorazowe prace inwestycyjne projektowane w sąsiedztwie dróg krajowych należy bezwzględnie uzgadniać z Oddziałem Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych w Olsztynie.

5.1.3. Uwarunkowania funkcjonalne dla dróg wojewódzkich.

Wymienione wyżej w p-kcie 2, poz. 5.1.1. drogi wojewódzkie powinny być jak najszybciej zmodernizowane z dostosowaniem do parametrów wynikających z ich kategorii i hierarchii.

Dotyczy to szczególnie drogi Ełk - Bajtkowo (Biała Piska), która na wielu odcinkach jest drogą niebezpieczną dla ruchu (wąska jezdnia, blisko rosnące drzewa i liczne włączenia z dróg gminnych i indywidualnych posesji).

5.1.4. Uwarunkowania funkcjonalne dla dróg powiatowych.

Do najpilniejszych w przedsięwzięcia modernizacyjne spośród 17 dróg powiatowych na terenie gminy Ełk należy zaliczyć drogi stanowiące trasy turystyczne, najbardziej intensywnie użytkowane.

Są to w szczególności:

- droga nr 338 Ełk - Wiśniowo Ełckie (Rajgród)
- droga nr 310 Straduny - Sajzy - Połom
- droga nr 320 Bartosze - Rożyńsk (Skomack Wielki)
- droga nr 322 z Rożyńska do połączenia z drogą krajową nr 16 Ełk - Orzysz - Olsztyn.

5.1.5. Uwarunkowania funkcjonalne dla dróg gminnych.

Spośród ok. 120 km dróg gminnych znaczna ich część wymaga modernizacji, a niektóre regulacji i urządzenia. W hierarchii potrzeb pierwszeństwo należy przyjąć w odniesieniu do dróg uczęszczanych jako trasy turystyczne, otaczających jeziora lub łączących miejscowości o funkcjach turystyczno - wypoczynkowych z potencjalnymi możliwościami rozwojowymi. Spośród nich można wymienić takie jak:

- Mrozy - Sordachy - Koziki - Giże,
- Nowa Wieś Ełcka - Barany,
- Barany - Chruściele,
- Przytuły - Płociczno,
- Straduny - Płociczno,
- Straduny — Malinówka,
- Chrzanowe - Bienie - Lepaki Małe,
- Bienie – Małkinie

5.2. Komunikacja kolejowa.

1) Przez teren gminy Ełk przebiegają 4 normalnotorowe jednotorowe

linie kolejowe, w tym:

- Linia I rzędna Białystok - Ełk - Olsztyn przez Giżycko, Korsze - na odcinku od Białegostoku do Ełku już zelektryfikowana;
 - Linia II rzędna Ełk - Mikołajki - Olsztyn;
 - Linia II rzędna Ełk - Szczytno - Olsztyn, już tylko dla czarterowych przewozów towarowych oraz
 - Linia II rzędna Ełk - Gołdap także tylko do przewozów towarowych.
- 2) Ponadto nieczynna od niedawna linia kolei wąskotorowej (dawna Ełcka Kolej Dojazdowa) na trasie Ełk - Laski Małe - Turawo z odgałęzieniem w Laskach Małych do wsi Zawady Tworki.
- 3) W zakresie przewozów pasażerskich poza Ełkiem - tylko Woszczele położone na trasie Ełk - Giżycko jako jedyna w gminie wieś ma przystanek PKP, ale właśnie poprzez Ełk ma doskonałe połączenia z całym krajem. Żałować należy zlikwidowanych połączeń pasażerskich na kierunkach do Gołdapi i Szczytna (p. Ruciane Nidę) no i oczywiście mającej status zabytku wąskotorówki - bo stanowiły one niewątpliwie element aktywizacji turystycznej i przez to gospodarczej gminy Ełk.
- 4) W strategii rozwoju społeczno - gospodarczego województwa warmińsko - mazurskiego zapisano propozycję, aby w miejsce likwidowanych nierentownych linii PKP dążyć do uruchomienia na tych odcinkach alternatywne środki transportu typu tramwaje kolejowe. W sytuacji gminy Ełk, w której do większości wsi docierają autobusy komunikacji miejskiej a system komunikacji PKS jest bardzo dobrze rozwinięty ciekawa z pewnością propozycja - wydaje się nierealna, przede wszystkim na koszty eksploatacji i utrzymania tych linii.

5.3. Komunikacja lotnicza.

W dyskusji z przedstawicielami władz miasta Ełk zgłoszono postulat aby w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk rozważyć możliwości przestrzenne lokalizacji lotniska pasażerskiego o znaczeniu co najmniej regionalnym.

Ełk jako ośrodek miejski o znaczeniu ponadregionalnym, będący jednocześnie siedzibą gminy miejskiej i gminy wiejskiej - jest i nadal będzie się aktywizował jako ośrodek rozrządu ruchu turystycznego, otwierający się na Europę, co uznane zostało za jedną z podstawowych zasad wiodących dla b. województwa suwalskiego, a powtórzone w wytycznych do „Studium” gminy Ełk przekazanych zarządowi gminy przez Warmińsko - Mazurskie Biuro Planowania

Przestrzennego w Olsztynie.

W niniejszym „Studium” gm. Ełk zaproponowano dogodna zdaniem zespołu autorskiego lokalizację lotniska koło miejscowości Lega, położonej w odległości ok. 10 km od centrum Ełku, doskonale skomunikowanej z Ełkiem i z istniejącym już w pobliżu 3 - gwiazdkowym hotelem w Chełchach odległym od proponowanego miejsca lokalizacji lotniska zaledwie o ok. 4 km. Wybrany teren, na poziomie 144,0 m n p m, to równina wolna od zabudowy i napowietrznych linii elektroenergetycznych na długości ponad 3 km. W przypadku akceptacji „pomysłu” z lotniskiem władze gminy powinny podjąć działanie w celu pozyskania do swoich zasobów stosownej wielkości terenu, obecnie jeszcze jako użytku rolnego. Kiedyś może to stanowić ewentualny aport samorządu gminy w przedsięwzięcie inwestycyjne.

Obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50,0 m n.p.t. należy zgłosić przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego i Sił Zbrojnych RP.³⁰

6. Zasady ochrony środowiska.

Ochrona środowiska, stosownie do zapisu w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska wyrażana będzie w szczególności:

- racjonalnym kształtowaniem środowiska i gospodarowaniem zasobami przyrodniczymi zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- przeciwdziałaniem lub zapobieganiem szkodliwym wpływom na środowisko mogącym spowodować jego zniszczenie, zanieczyszczenie, zmiany cech fizycznych lub charakteru elementów przyrodniczych;
- przywracaniem do stanu właściwego elementów przyrodniczych.

6.1. System obszarów środowiska przyrodniczego na terenie gminy Ełk, podlegający ochronie prawnej tworzą:

6.1.1. Obszary chronionego krajobrazu, zajmujące ok. 70% całego obszaru gminy i obejmujące:

- rezerwat przyrody „Bartosze” z unikatową fauną i ostoją bobrów,
- 17 pomników przyrody (pojedyncze i grupowe),
- wody otwarte jezior, rzek i cieków wodnych,
- lasy;
- parki podworskie;

³⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

- wyróżniające się polodowcowe formy ukształtowania terenów;
- obiekty kulturowe i struktury przestrzenne osadnictwa.

6.1.2. Inne elementy środowiska przyrodniczego jak:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych,
- użytki rolne o wysokiej bonitacji gleb,
- zasoby naturalnych złóż surowcowych: kruszywa i gliny.

6.2. W przedsięwzięciach na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska przyrodniczego gminy należy:

6.2.1 Przeciwdziałać zanieczyszczaniu wód otwartych ściekami bytowymi i środkami ochrony roślin, poprzez:

- ujawnianie i likwidowanie zrzutu ścieków bezpośrednio do tych wód,
- dalszą rozbudowę komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej, a tam gdzie jej brak - warunkować nowo powstające lub już funkcjonujące siedliska albo obiekty infrastruktury społecznej - budową lokalnych systemów i urządzeń do usuwania, czasowego gromadzenia i neutralizacji ścieków (ekologiczne przydomowe oczyszczalnie, szczelne zbiorniki z tworzyw sztucznych).

6.2.2. Uregulowanie prawne wspomagające decyzje w zakresie gospodarki przestrzennej gminy w sąsiedztwie wód otwartych stanowi Rozporządzenie nr 82/98 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. suwalskiego nr 46, poz. 194 z 1998 r.) ustalające strefy ochronne jezior. Niestety akt ten zabezpiecza tylko wody otwarte jezior, nie uwzględnia rzek i cieków wodnych, tak jak uczynił to b. Wojewoda Olsztyński w Rozporządzeniu nr 53 z dnia 16 czerwca 1998 r. - w sprawie systemu obszarów chronionych, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu i zasad gospodarowania na tych terenach (Dz.Urz. woj. olsztyńskiego Nr 13, poz. 186 z 1998 r.)

Należy oczekiwać, że niebawem Wojewoda Warmińsko - Mazurski ogłosi nowe Rozporządzenie w tej kwestii, które będzie obowiązywało w granicach obecnego województwa.

6.2.3. Chronić wody podziemne przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z nielegalnych wysypisk odpadów stałych i wylewisk nieczystości —szczególnie w obszarze oznaczonego na rys. nr 2 Studium Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, którego warstwa wodonośna w piaszczysto - żwirowych utworach czwartorzędowych znajduje się już poniżej 20 m od powierzchni ziemi, często bez właściwej izolacji naturalnej. Z obszaru położonego nad GZWP wyeliminować wszelkie nieekologiczne

formy gospodarowania.

- 6.2.4. Powiększać powierzchnię obszarów leśnych, kosztem najślabszych gruntów ornych - wykorzystując posiadany już przez gminę, a sporządzony przy zaangażowaniu Dyrekcji Nadleśnictwa Ełk operat terenów polno - leśnych. Wynikające z operatu propozycje dolesień uwidocznione są na rys. nr 2 „Studium”. W istniejących lasach dążyć do przekształcenia struktury terenów leśnych w kierunku zwiększania zasięgu lasów ochronnych, w szczególności wodochronnych.
- 6.2.5. Dążyć do sukcesywnej rehabilitacji struktur przestrzennych osadnictwa i zespołów gospodarczych byłych PGR - degradujących krajobraz substandardową formą zabudowy. W pierwszej kolejności działaniem objąć obiekty położone przy trasach turystycznych.
- 6.2.6. Dążyć do rehabilitacji i rewitalizacji pozostałości ponad 20 dawnych (Parków dworskich. Podobnie jak w poprzednim punkcie - dotyczyć ta będzie obiektów użytkowanych przez byłe PGR i POHZ, a w części pozostających jeszcze w zasobach AWRSP. Proponuje się, aby stosowne uwarunkowania do w/w operacji uwzględniać w treści aktów naturalnych przy sprzedaży nieruchomości.
- 6.2.7. Dążyć do rewitalizacji zadrzewień śródpolnych stanowiących ostoję wielu gatunków fauny i funkcjonowanie lokalnego ekosystemu.
- 6.2.8 Chronić przed przeznaczeniem na cele nierolnicze użytki rolne klasy III i ograniczać na te cele do minimum grunty z glebami R-IVa. Wyjątkowe podejście należy zastosować do przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Ełku, mogących stanowić tereny rozwojowe miasta, uzbrojone już w infrastrukturę techniczną bądź znajdujące się w ich zasięgu.
- 6.2.9. Chronić przed nierozważnym zainwestowaniem tereny zalegania udokumentowanych złóż surowcowych pochodzenia mineralnego, takich jak kruszywa naturalne i gliny. Powinna obowiązywać zasada: najpierw wyeksploatowanie zasobów potem sensowne zagospodarowanie terenów po wyrobiskowych na cele rolnicze, gospodarki rybackiej, bądź rekreację (przykład: Chrzanowe k/Ełku).

Udokumentowane złoża, a jeszcze nie eksploatowane znajdują się w okolicach wsi: Oracze, Miluki, Płociczno, Krokocie i Czaple *Guzki, Mołdzie, Pistki,³¹ Talusy i Rękusy.³²*

Uwarunkowania realizacyjne:

- 1) *Transport urobku z terenów eksploatacyjnych po drogach publicznych wymaga bezwzględnie uzyskania zgody ich zarząd-*

³¹Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 30.06.2008 r.

³² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr IX/53/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 28.02.2011 r.

ców.³³

Obsługa komunikacyjna terenu dla eksploatacji złóż gliny w Pistkach, Talusach i Rękusach wyłącznie poprzez drogi powiatowe i gminne pod warunkiem ich przebudowy do obowiązującej normatywnej nośności konstrukcji jezdni, wraz z przebudową skrzyżowań z drogą krajową nr 16 na koszt inwestora planowanego zagospodarowania terenu.³⁴

- 2) *W obszarze planowanej eksploatacji kruszywa występują udokumentowane stanowiska archeologiczne oznaczone jak: A - Mołdzie, stanowisko nr 7 (AZP 23-77/37), B - Mołdzie, stanowisko nr 8 (AZP 23-77/38), C-Pistki, stanowisko nr 4 (AZP 23-77/39).*

W związku z powyższym nakazuje się aby:

- na obszarze stanowisk archeologicznych wszelkie działania były uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku;*
- prace ziemne na obszarze stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.³⁵*

6.2.10. Chronić przed zanieczyszczeniem powietrze atmosferyczne. Temu celowi służy już i służyć będzie nadal polityka decyzyjna Gminy warunkująca realizację nowych inwestycji zastosowaniem w ogrzewnictwie wyłącznie mediów ekologicznych (energia elektryczna, gaz, olej opalowy, energia odnawialna).

6.2.11. W działaniu na rzecz ochrony przed hałasem, zarządcy dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych będą zobowiązani w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania nowych, bądź modernizowanych dróg - do stosowania skutecznych ekranów z zieleni izolacyjnej szczególnie w obszarach siedlisk ludzkich i obiektów usługowych.

6.2.12. W działaniach na rzecz zabezpieczenia *przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego³⁶* - w polityce przestrzennej dążyć się będzie do lokalizacji linii przesyłowych elektroenergetyki o wysokich napięciach (110-400 kV) jak najdalej od terenów istniejącego i przewidywanego zarówno w Studium jak i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - zainwestowania mieszkalnego i usługowego. W przypadku, kiedy to zbliżenie będzie nieodzowne warunkiem decyzji lokalizacyjnej będzie zobowiązanie inwestora do bezkonfliktowego uregulowania roszczeń osób w taki sposób, aby przebywanie w strefie

³³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Elk z dnia 30.06.2008 r.

³⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr IX/53/2011 Rady Gminy Elk z dnia 28.02.2011 r.

³⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Elk z dnia 30.06.2008 r.

³⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Elk z dnia 26.09.2012 r.

zagrożonej *oddziaływaniem*³⁷ było wykluczone.

Ponadto w celu zmniejszenia do minimum oddziaływania pola elektromagnetycznego na ludzi i środowisko przyrodnicze oraz zminimalizowania ochrony przed polem elektromagnetycznym należy:

- *zapobiegać zagrożeniom poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich pasów technologicznych dla linii napowietrznych 400 kV, 220 kV i 110 kV,*
- *w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić stosowne zakazy w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych,*
- *stosować dopuszczalne wskaźniki poziomu pola elektromagnetycznego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.*³⁸

*6.2.13. Lokalizacja elektrowni wiatrowych nie może negatywnie wpływać na: lokalne zasoby przyrodnicze w tym ornitofaunę; na walory krajobrazowe; obiekty i obszary objęte formą ochrony przyrody i gatunki zagrożone ujęte w odrębnych konwencjach i przepisach, występujące w obrębie gminy Ełk i w gminach sąsiednich; na szlaki migracyjne zwierząt oraz miejsca ich odpoczynku i żerowania w trakcie sezonowych wędrówek.*³⁹

6.3. Obszary proponowane lub przewidziane do objęcia ochroną prawną.

6.3.1. Położenie znacznego obszaru gminy Ełk w korytarzu ekologicznym wynikającym z koncepcji krajowej sieci ekologicznej ECONET - Polska (Ecological Network - Poland) o znaczeniu krajowym łączącym przyrodnicze obszary węzłowe o najwyższej randze krajowej i międzynarodowej, obligować będzie do szczególnej uwagi w gospodarce przestrzennej gminy. Wobec faktu, że w obszarze w/w korytarza ekologicznego uwidocznionego w sposób graficzny na rysunkach „Studium” - znajduje się międzygminne wysypisko - wydaje się za stosowne aby wojewódzki organ ochrony środowiska w Olsztynie ustalił stosowne uwarunkowania na jakich ten obiekt będzie miał dalej funkcjonować i w jakim czasokresie – w sposób nie degradujący założeń ECONET Polska.

6.3.2. Proponowany zespół przyrodniczo — krajobrazowy.

Urząd Gminy w Ełku jest w posiadaniu wniosku p. Marka Ciacha zamieszkałego w Ełku, adresowanego w 1996 r. do Straży Ochrony Przyrody w Suwałkach o wprowadzenie ochrony indywidualnej doliny rzeki Ełk w obszarze gruntów obrębu

³⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

³⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

³⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr IX/53/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 28.02.2011 r.

Konieczki, w drodze uznania za zespół przyrodniczo - krajobrazowy. Cały określony wyżej teren zajmują rozległe trzcinowiska, zespoły bagien, kępy drzew i krzewów, torfowiska, oczka wodne, lasy mieszane iglaste i bagienne (olsy).

Różnorodność typów środowisk stwarza możliwość współdziałania ze sobą różnych ekosystemów. Ochrona prawna zabezpieczyłaby unikatowy obszar przyrodniczy przed postępującą dewastacją i degradacją. Opisany obszar uwidocznił jest na rysunku nr 3 „Studium”.

7. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

7.1. Rolnictwo jako dominująca funkcja gminy.

O wiodącej funkcji gminy w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy decydują zasadniczo 3 czynniki:

- udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gruntów, który w gminie Ełk wynosi ponad 54%;
- zatrudnienie w sektorze rolniczym, które sięga prawie 60% zawodowo czynnych osób;
- jakość użytków rolnych, która charakteryzuje się przewagą żyznych gleb o bonitacji od R INI a do R IV b w gruntach ornych i stanowi ponad 70% tych gruntów oraz od III do IV klasy w użytkach zielonych stanowiąc ponad 51 % tych użytków.

Pomimo dość silnej antropopresji w sferze turystyczno - wypoczynkowej wynikającej z bogatych walorów środowiska przyrodniczego - funkcja rolnicza gminy wspomagana rozsądną restrukturyzacją gospodarki rolnej długo jeszcze będzie podstawowym czynnikiem społeczno - gospodarczego rozwoju gminy.

7.2. Stosownie do przesłanek wynikających ze studium zagospodarowania przestrzennego województwa, a następnie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego dalszy rozwój rolnictwa winien być realizowany w oparciu o następujące zasady polityki przestrzennej:

- na terenach o korzystnych warunkach przyrodniczo - rolniczych i mniejszej wrażliwości na antropopresję postuluje się rozwój większych gospodarstw rolnych o charakterze farmerskim. Dotyczy to szczególnie obszarów w południowo - zachodniej i południowej części gminy.
- na terenach wrażliwych na antropopresję preferuje się rozwój rolnictwa opartego o ekologiczne zasady gospodarowania, polegające na wykorzystaniu zasad funkcjonowania agrosystemów i krajobrazu rolniczego. Rolnictwo to

dopuszcza stosowanie środków chemicznych, ale po uprzednim rozpoznaniu niezbędnych potrzeb i właściwych proporcji.

- na obszarach o wysokich walorach przyrodniczo - krajobrazowych, w gospodarstwach rolnych produkujących żywność wysokiej jakości postuluje się rozwój agroturystyki.

7.3. Geograficzne predyspozycje terenów dla poszczególnych form wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej scharakteryzowano w pozycjach 1.2.1. oraz 1.2.3. niniejszego rozdziału przy uzasadnieniu podziału na strefy polityki przestrzennej gminy.

7.4. Przeciwdziałać należy przeznaczaniu użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych z wyjątkiem określonym w pozycji 6.2.8. tekstu.

8. Zasady ochrony dziedzictwa i środowiska kulturowego.

8.1. Podstawa formułowania zasad

Podstawę do sformułowania wymienionych w tytule zasad przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk stanowiło „Studium wartości kulturowych gminy Ełk” sporządzone przez Panów: dr Janusza Mackiewicza i mgr Jerzego Brzozowskiego

W powyższym opracowaniu dokonano:

- waloryzacji krajobrazu kulturowego,
- sprecyzowania wytycznych konserwatorskich,
- określenia stref Ochrony Konserwatorskiej (SOK),
- zestawienia wszystkich obiektów podlegających ochronie zabytków i innych obiektów kulturowych.

8.2. Waloryzacja krajobrazu kulturowego.

Metoda waloryzacji krajobrazu kulturowego polega na wyznaczeniu w obszarze gminy Ełk 97 Jednostek Architektoniczno — Krajobrazowych (JARK) integrujących walory środowiska przyrodniczego i kulturowego o zróżnicowanym stopniu presji antropogenicznej (działalności ludzkiej), której wynikiem jest dzisiejsza wartość mniej lub bardziej zdeformowanych obiektów kulturowych i ich otoczenia (obraz przestrzenny Jednostek Architektoniczno - Krajobrazowych i ich wartości zabytkowo krajobrazowe przedstawiono na mapie stanowiącej zał. nr 3).

8.3. Wytyczne konserwatorskie.

W odniesieniu do poszczególnych JARK, których zestawienie i oznaczenia rodzajów ochrony podano w załączniku nr 3 ustalono 3 rodzaje ochrony konserwatorskiej:

8.3.1. Ochrona częściowa (ozn. „B”) obejmującą przede wszystkim treści i formy, a w możliwym zakresie także substancje 36 jednostek:

- | | | |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| - Bajtkowo | - Lepaki Małe | - Przytuły |
| - Barany | - Malinówka | - Regiel |
| - Bartosze | - Małkinie | - Rożyńsk |
| - Bobry | - Miluki | - Ruska Wieś |
| - Chechły | - Mołdzie | - Sajzy |
| - Chruściele | - Mrozy Wielkie | - Sędki |
| - Chrzanowo | - Nowa Wieś Ełcka | - Siedliska (zachodnie) |
| - Guzki | - Oracze | - Sordachy |
| - Kałęczyny | - Pistki | - Straduny |
| - Koziki | - Piaski | - Szeligi – Buczki |
| - Krokocie | - Płociczno | - Talusy |
| - Lega | - Przykopka | - Woszczele |

W ramach tej ochrony niezbędne będzie narzucenie pewnych rygorów w zakresie utrzymania historycznie wykształconych układów dróg oraz form budownictwa. Nowa zabudowa siedliskowa oraz budownictwo letniskowe w tym obszarze powinno w sposób szczególny nawiązywać do tradycyjnych form mazurskich w ich konstrukcji i detalu.

8.3.2. Ochrona ekspozycji (ozn. „E”).

Ochrona w tej jedynej tego rodzaju na terenie gminy jednostce obejmującej teren byłego POHZ po zachodniej stronie jeziora Ełk (Lp. 59) ma szczególne odniesienie do zachowania walorów krajobrazowych.

8.3.3. Ochrona krajobrazowa (ozn. „K”) odnosi się do 3 JARK o nr w tabeli:

- 29 - obejmująca jezioro Jachimowo,
- 37 - obejmująca jezioro Woszczelskie,
- 45 - obejmująca jezioro Selmęt Wielki.

8.4. Strefy Ochrony Konserwatorskiej (SOK)

8.4.1. W „Studium” gminy Ełk zaproponowano utworzenie 17 stref ochrony kulturowym i zabytkowym całe wsie lub ich fragmenty. Wytyczne konserwatorskie postulują aby SOK miała charakter kompleksowy i dotyczyła całego obszaru Jednostki Architektoniczno - Kulturowej. Szczegółowe ustalenia będą zależały od decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, który winien wyposażyć urzędy gmin mapy z obrębami SOK w czytelnych skalach. Postuluje się, aby w pierwszym rzędzie objąć strefami ochrony

konserwatorskiej całą wieś Rożyńsk oraz większą część Stradun. Strefy Ochrony Konserwatorskiej oznaczone są na rysunku nr 2 Studium symbolem SOK

8.5. Wykaz zabytków architektury stanowi załącznik do I tomu „Studium”

W zestawieniu wykazano 268 istniejących na terenie gminy Ełk obiektów podlegających ochronie prawnej, w tym:

- zabytki architektury i budownictwa,
- budowle inżynierskie,
- zespoły dworskie i dworsko - parkowe,
- zamknięte cmentarze wojenne, wyznaniowe i rodzinne,
- kompleks wąskotorowej kolejki dojazdowej.
- udokumentowane stanowiska archeologiczne,

Uwaga! Na rysunku Studium oznaczono tylko miejsca stanowisk archeologicznych według „Studium wartości kulturowych” wym. w poz. 8.1. - zdaniem autorów tego studium jako najważniejsze. W toku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Archeolog Wojewódzki w Olsztynie może zgłosić uwarunkowania wobec innych nie wymienionych w studium obiektów.

8.6. Przeciwdziałanie niszczeniu i dewastacji środowiska kulturowego.

Jedną z najprostszyc form jest oznakowanie obiektów podlegających ochronie prawnej. W odniesieniu do obiektów budowlanych przynajmniej część z nich jest oznakowana, natomiast nie są oznakowane miejsca lub obszary udokumentowanych obiektów archeologicznych, co stwarza potencjalne zagrożenie ich nawet nieświadomego zniszczenia.

Urząd gminy w Ełku udostępnić będzie Archeologowi Wojewódzkiemu programy rozwoju infrastruktury technicznej (drogi, kolektory wod.-kan.) stanowiące zadania własne gminy w celu podjęcia ewentualnych badań archeologicznych wyprzedzających działania inwestycyjne.

9. Zasady rozwoju i kierunki funkcji rekreacyjnej.

9.1. Predyspozycje przestrzenne

Położenie gminy Ełk w sercu Pojezierza Ełckiego charakteryzującego się bogactwem walorów przyrodniczych i kulturowych, dobrze skomunikowanej połączeniami drogowymi i

kolejowymi z całym krajem - stwarza realne szanse rozwojowe dla turystyki i wypoczynku.

Ośrodkami rozrządu mchu turystycznego jest w tej części Pojezierza głównie miasto Ełk z wciąż rozwijającą się bazą noclegową to mimo, że nie leży ono w obszarze administracyjnym gminy Ełk - stanowi bazę wypadową dla turystyki kwalifikowanej pieszej, kajakowej, rowerowej, a nawet zmotoryzowanej ukierunkowanej na korzystanie z walorów rekreacyjnych gminy.

Strefy obecnego zainteresowania turystyczno - wypoczynkowego ukształtowały się w zasadzie samorzutnie najczęściej na kanwę dostępności do licznych tu jezior i kompleksów leśnych.

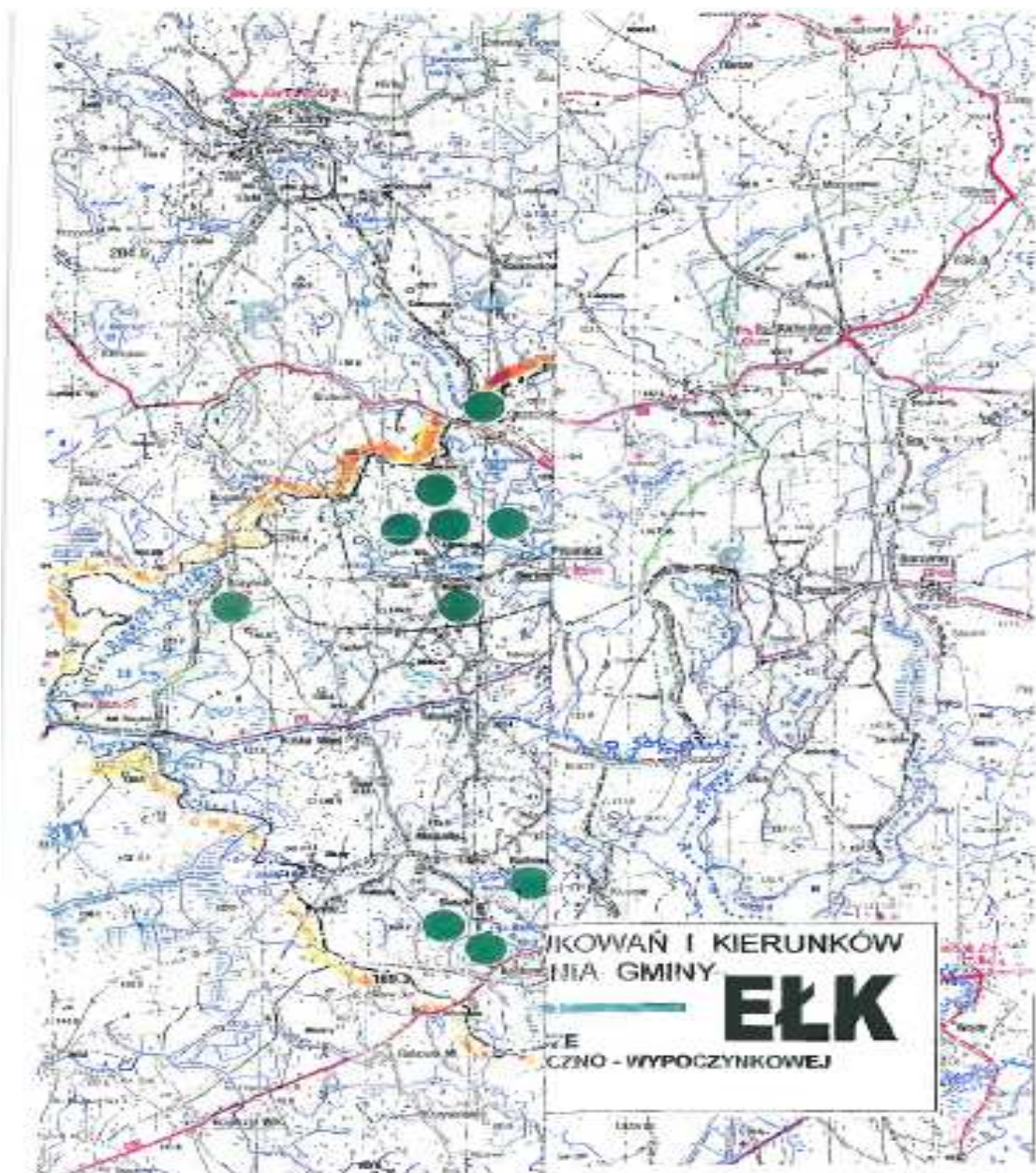
Dominującymi akwenami, wokół których do tej pory koncentrowała się głównie funkcja turystyczno - wypoczynkowa w gminie Ełk są akweny:

- jez. Łaśmiady z przylegającymi do jego brzegów wsiami: Malinówka, Piaski i Sajzy,
- jez. Selmęt Wielki z położonymi nad nim wsiami: Mrozy Wielkie, Szeligi - Buczki.

Z analizy pozwoleń na budowę wydanych w ostatnich 5 -ciu latach oraz dokonanych samowoli budowlanych daje się zauważyć dalsza ekspansja na te tereny, szczególnie budownictwem letniskowym.

W „Studium zagospodarowania rekreacyjnego Pojezierza Ełckiego” sporządzonego w 1998 r. przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Suwałkach, w Zespole Urbanistycznym w Ełku - wyróżniono ogółem w obrębie gminy Ełk 29 miejscowości, o zróżnicowanej przydatności do pełnienia funkcji turystycznych, wyszczególnionych w poz. 9.2.

W niniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk rozszerzono ofertę turystyczno - wypoczynkową do 30 miejscowości, doliczając tereny byłego POHZ w Ełk na zachodnim brzegu jeziora Ełk.



9.2. Formy rozwoju turystyki i wypoczynku

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	P	TK	TR	TZ	Ż	AT	ML	TJ	UWAGI
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	Bajtkowo			X				X		
2	Barany		X			X		X		
3	Bartosze	X	X	X				X		
4	Bienie		X	X			X	X		
5	Chruściele		X	X	X	X	X	X		
6	Chrzanowo		X					X		
7	Karbowskie						X	X		
8	Koziki		X	X		X	X	X		
9	Lepaki Małe		X	X			X			
10	Lepaki Wielkie		X	X			X			
11	Malinówka	X	X	X		X	X	X		
12	Małkinie			X			X	X	X	
13	Miluki	X	X					X	X	
14	Mołdzie	X	X	X				X		
15	Mrozy Wielkie	X	X	X	X			X		
16	Piaski	X	X	X		X	X	X		
17	Płociczno						X	X		
18	POHZ	X	X	X		X			X	
19	Przytuły						X	X		
20	Regiel						X	X	X	
21	Rożyńsk	X	X	X	X	X	X	X	X	
22	Rydzewo	X						X	X	
23	Sajzy	X	X	X		X	X	X	X	
24	Sędki		X	X			X			
25	Sordachy		X	X		X	X	X		
26	Straduny		X	X				X		
27	Suczki						X	X		
28	Szeligi - Buczki	X	X	X		X		X	X	
29	Woszczele			X				X		
30	Zdedy		X					X		w perspektywie

Legenda

P - turystyka pobytowa

TK - turystyka kajakowa

TR - turystyka rowerowa

TZ - turystyka zmotoryzowana

Ż - żeglarstwo

TJ - turystyka jeździecka

AT - agroturystyka

ML - budownictwo letniskowe

9.2.1. Turystyka pobytowa.

Poza istniejącą ogólnodostępną bazą pobytową w hotelach i pensjonatach w Szeligach - Buczkach, Malinówce, Bartoszech, Milukach, Rydzewie, Sajzach, Piaskach i Mrozach Wielkich na tę formę wypoczynku ma szansę łącznie 11 miejscowości. Największe możliwości rozwojowe wydaje się mieć Rożyńsk w oparciu o atrakcyjne jezioro Druglin oraz pobliskie kompleksy leśne. Jak widać w wyżej podanym zestawieniu Rożyńsk jako jedyna miejscowość jest predestynowana do wszystkich form turystyki i wypoczynku — pod warunkiem, że zagospodarowanie znacznych tu jeszcze rezerw terenowych dokonane zostanie w sposób zorganizowany, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla całej miejscowości winien być sporządzony.

Rangę turystyczną Rożyńska mogłaby w przyszłości jeszcze podnieść realizacja - dziś jeszcze tylko w pomysłach - kanału żeglownego łączącego akweny Pojezierza Ełckiego z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi, co na rysunku Studium zostało uwidocznione.

Rozwój bazy dla turystyki pobytowej planowany jest na gruntach byłego POHZ w Ełku, po zachodniej stronie jeziora Ełckiego w formie hotelowej i pensjonatowej.

Szeroki wachlarz usług turystycznych zaoferowany być może jeszcze w Sajzach, ale już w oparciu o dostęp do jeziora Krzywego i przyległy kompleks leśny.

Turystyka pobytowa ma szanse rozwojowe wokół jeziora Selmęt Wielki, szczególnie w Mrozach Wielkich, w części zachodniej wsi oraz w Szeligach - Buczkach.

9.2.2. Agroturystyka.

Ta rozwijająca się na terenie gminy forma wypoczynku i zarazem działalności gospodarczej wspomagającej budżet gospodarstw rolnych na terenie gminy ma chyba największe szanse rozwoju. Praktycznie na terenach przylegających do jezior aż 17 miejscowości ma takie predyspozycje. Baza pobytowa w obiektach agroturystycznych może służyć jednocześnie jako baza etapowa dla

turystyki kajakowej, rowerowej a także i pieszej. Sprzyjającą okolicznością dla rozwoju agroturystyki są żyzne gleby, na których produkować można zdrową żywność przy jednoczesnym ograniczaniu przeznaczenia wysokiej jakości użytków rolnych występujących w miejscowościach o dodatkowej funkcji rekreacyjnej na cele nierolnicze, także turystyczno - wypoczynkowe.

9.2.3. Turystyka kajakowa.

Na dzień dzisiejszy opierająca się na istniejących 3 szlakach:

- szlak rzeką Ełk do Czerwonego Dworu,
- szlak im. M. Kajki z Ełku przez jeziora: Sunowo, Lepaki i Guzki do jez. Druglin (trasa docelowa Ogródek),
- szlak Mazursko - Augustowski przebiegający z Olecka rzeką Lega, przez jezioro Selmęt Wielki, jez. Stackie (gm. Kalinowo) na jezioro Rajgrodzkie i dalej do Augustowa. Szlak ten ma wyjątkowa przyszłość przed sobą - dostępność przez Kanał Augustowski do Niemna,

Perspektywy rozwojowe w/w szlaków uwarunkowane są także rozwojem stosownej infrastruktury obsługi ruchu turystycznego na wodach (baza noclegowa, żywieniowa oraz zaopatrzenia, naprawy i sprzętu turystycznego).

9.2.4. Turystyka rowerowa.

Forma turystyki i rekreacji o dużych znamionach rozwojowych.

- 1) W przewodniku po gminie Ełk wydanym w 1995 r. staraniem samorządu gminnego - zaproponowano i opisano 14 lokalnych tras dla „pedałujących” turystów. W Studium w zasadzie je powtórzono w skondensowanej nieco formie w postaci 7 szlaków, ale obejmujących wszystkie najciekawsze i dostępne tereny wymienione w przewodniku.
- 2) Przez teren gminy przebiegać będzie jeden szlak turystyki rowerowej o znaczeniu regionalnym na trasie biegnącej od strony Orzysza (przez Stare Juchy, Grabnik), - Rożyńsk - Ełk - przez wsie na południowym brzegu jeziora Selmęt Wielki do wsi Zawdy Tworki w gminie Prostki, gdzie połączy się z trasą rowerową o znaczeniu międzynarodowym, będącą wariantem tzw. Hanzatyckiego Traktu Rowerowego mającego swój początek w Lizbonie.

9.2.5. Turystyka piesza.

Ta forma relaksu fizycznego też opierać się będzie głównie o istniejące już w obszarze gminy szlaki piesze znakowane:

- szlak Kajkowski (niebieski) - 37 km,

- szlak Tatarski (zielony) -19 km,
- szlak Mazur Garbatych (żółty) - o dług. docelowej do Gołdapi - 135 km.

Ponadto istnieje 5 szlaków pieszych nieoznakowanych w tym 2 z dojazdem do Giż albo do wsi zawady Tworki kolejką wąskotorową - dziś nie w pełni funkcjonujących z powodu zlikwidowania wąskotorowej Ełckiej Kolejki Dojazdowej.

Szczegółowy opis tras szlaków pieszych podany jest w I tomie „Studium”

9.2.6. Turystyka zmotoryzowana.

Założeniem „Studium” jest wskazanie proporcji lokalizacyjnych pod obiekty obsługi ruchu turystycznego przy dwu trasach komunikacyjnych stanowiących jednocześnie trasy turystyki zmotoryzowanej przebiegające przez teren gminy Ełk. Mogą to być obiekty wielofunkcyjne łączące motel, stację paliw, parkingi.

- 1) Przy drodze krajowej nr 16 na odcinku przy wjeździe do Ełku od strony Orzysza (w obszarze opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Drugi tego typu obiekt jest przewidziany w planie zagospodarowania przestrzennego zespołu osadniczego Ełku w pobliżu planowanego włączenia ul. Przemysłowej (z kierunku Białegostoku) do planowanej obwodnicy północnej (nieopodal istniejącej stacji paliw).
- 2) Przy drodze powiatowej Ełk - Rajgród w obszarze gruntów wsi mrozy Wielkie.

9.2.7. Budownictwo letniskowe.

Wypoczynek we własnym domku stanowi największą i najgroźniejszą formę ekspansji na tereny o atrakcyjnym środowisku przyrodniczym w gminie Ełk. Rozwijają się niekiedy w sposób niekontrolowany, jak to miało miejsce w Płocicznie, Milukach, Bartoszech, Bajtkowie, Sordachach czy Kozikach. Często miejsce lokalizacji domku lub jego architektura nie przystają do otaczającego środowiska przyrodniczego i regionu mazurskiego, a budowle powstają bez wymaganego pozwolenia na budowę. Winę za ten stan rzeczy ponosi w znacznym stopniu służba państwowa nadzoru budowlanego, nie tylko poprzez brak zorganizowanej planowej kontroli terenów podatnych na tego rodzaju samowole budowlane, ale i brak skutecznej reakcji na wskazywane palcem przypuszczalne samowole.

Ta forma budownictwa, a przedtem przygotowanie dla niej terenów z podziałami gruntów na parcele budowlane musi bezwzględnie wynikać z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym tekście „Studium” w rozdziale V, poz. 2.3. podane są ograniczenia dla tej formy budownictwa w wyróżnionych miejscowościach, co ma na celu przeciwdziałanie zagrożeniu przeinwestowania terenów nadjeziornych i przekroczeniem dopuszczalnej pojemności rekreacyjnej.

9.2.8. Szlak turystyczny kolejki wąskotorowej.

W związku z decyzją władz PKP o likwidacji Wąskotorowej Kolei Dojazdowej Ełk - Laski Małe - Turowo z odgałęzieniem Laski małe - zawady Tworki - stanowiącej zabytek kultury materialnej oraz tradycyjną atrakcję turystyczną - samorząd gminy Ełk wspólnie z samorządami miasta Ełk, gminy Kalinowo i gminy Prostki podejmą działania w kierunku

9.3. Kierunki i uwarunkowania rozwoju funkcji turystycznej w gminie:

- uporządkowanie istniejącego zainwestowania turystycznego pod względem wizualnym jak i prawnym,
- rozwiązanie systemowe gospodarki wodno - ściekowej,
- nowe zainwestowanie turystyczno - wypoczynkowe opierać głównie o istniejące jednostki osadnicze,
- rozwój bazy dla wypoczynku z ukierunkowaniem na całoroczne wykorzystanie obiektów,
- architektura nowej zabudowy musi nawiązywać formą i detalem do regionu mazurskiego i komponować się z otaczającym krajobrazem,
- rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej na szlakach turystycznych,
- w każdej miejscowości położonej nad jeziorem należy zabezpieczyć teren pod ogólnodostępną plażę i kąpielisko,
- czytelne oznakowanie uwarunkowań w korzystaniu z terenów rekreacyjnych (np. strefy ciszy na jeziorach).

9.4. Prognoza pojemności rekreacyjnej w gminie Ełk

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	Hotele	Domy	Agrotury- styka	Mieszk. I kwatery pry- watne	Campingi	Pola	Schron. szkolne	Razem	UWAGI
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	Bajtkowo		40		20				60	
2	Barany	20	60						80	
3	Bartosze	60	200	20	40				320	
4	Bienie	20	40	20					80	
5	Chruściele	20	100	20	60				200	
6	Chrzanowo		120		80		100		300	
7	Karbowskie		40		15				55	
8	Koziki		80	20	20				120	
9	Lepaki Małe			60	10				60	
10	Lepaki Wielkie	30			10				40	perspektywa
11	Malinówka	220	200		50	30			500	
12	Małkinie		200	40	10				250	
13	Miluki	50	80		60				190	
14	Mołdzie	30	40		20				90	
15	Mrozy Wielkie	110	400	25	80				615	w tym Mrozy M.
16	Piaski	90	100	40	40				270	
17	Płociczno		200		80				280	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
18	POHZ	220					150*		370	* koło Chruściel
19	Przytuły		80		30				110	
20	Regiel		40	15	20				75	
21	Romejki		60						60	
22	Rożyńsk	60*	100		50		120		330	* perspektywa
23	Rydzewo	30	60						90	
24	Sajzy	120	400	40	100				660	
25	Sędki		20		20	40			80	
26	Sordachy		60	30	20		100		210	
27	Straduny	20	40		80			60	200	
28	Suczki		40		40				80	
29	Szeligi - Buczki	240	200		40	180	100		760	
30	Woszczele		220		40				260	
	RAZEM								6915	

10. Zasady działań w zakresie obrony cywilnej

W gospodarce przestrzennej gminy należy stosować następujące zasady służące zabezpieczeniu potrzeb obrony cywilnej:

- we wszystkich projektowanych budynkach z funkcją usługową lub produkcyjną wymagającą zatrudnienia powyżej 15 osób należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
- stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego,
- bez względu na typ zabudowy należy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (7,5 l na osobę/ dobę) i promieniu dojścia do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
- istniejące studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych,
- należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń poprzez syreny alarmowe przyjmując promień słyszalności syreny do 300 m,
- w zakresie ochrony przeciwpożarowej przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi należy spełnić wymagania, m.in. w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, określone w przepisach szczególnych,
- wszelkie projektowane na obszarze gminy obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt oraz każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do Sił Powietrznych RP,
- wszelkie plany zagospodarowania przestrzennego należy przed ich uchwaleniem przez Radę Gminy uzgadniać z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego.⁴⁰

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, naniesiono strefy szczególnego zagrożenia powodzią – o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat. Strefy oznaczono wg. „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Ełk”. Zagospoda-

⁴⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

rowanie terenów w obszarze stref jest ograniczone i odbywa się na zasadach określonych w Prawie wodnym.

VI. KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘĆ ZABEZPIECZAJĄCYCH REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH W GMINIE.

1. Obszary dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym wynikających z polityki przestrzennej państwa.

Zadaniem będącym realizacją polityki przestrzennej państwa będzie każde przedsięwzięcie wymagające ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które będzie w całości lub części finansowane ze środków budżetowych rządowych, bądź ze środków własnych inwestora na wniosek właściwego ministra lub wojewody. Do wszystkich informacji i postulatów zgłoszonych w wyniku powiadomień o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk - ustosunkowano się graficznie na rysunku nr 2 „Studium” oraz w poszczególnych działach problematycznych jego części tekstowej w rozdziale V:

- poz. 4.4. - kierunki rozwoju elektroenergetyki
- poz. 4.5. - kierunki gazyfikacji gminy Ełk
- poz. 5. - zasady i kierunki rozwoju komunikacji.
- poz. 9.2.4. - turystyka rowerowa

Są tu spełnione wszystkie postulaty wynikające z zatwierdzonej już strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko - mazurskiego oraz projektu planu zagospodarowania przestrzennego tego województwa.

2. Obszary dla realizacji zadań własnych gminy.

Zakres zadań własnych gminy w tym w sferze polityki przestrzennej wynika przede wszystkim z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Najważniejsze zadania własne gminy mające związek z polityką przestrzenną to:

- budowa i rozbudowa komunalnych sieci wodociągowo - kanalizacyjnych,
- rozbudowa i modernizacja dróg gminnych,
- zabezpieczenie terenów na potrzeby rozwoju infrastruktury społecznej w takich dziedzinach jak: oświata, służba zdrowia, kultura, administracja oraz bezpieczeństwo obywateli i ochrona p, pożarowa, cmentarze, publiczne tereny sportowe, rekreacyjne i parkowe, w tym lokalne ścieżki rowerowe,

- przygotowanie terenów dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej i mieszkalnictwa.

Najwłaściwszą formą zabezpieczenia terenów na w/w cele są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia są wiążące dla wszystkich zainteresowanych stron, a kwestie proceduralne dotyczące gospodarki przestrzennej mają ustawowe regulacje.

2.1. Tereny i formy dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Ośrodkiem administracyjnym gminy Ełk jak już wspomniano w rozdz. V, poz. 2.2. jest miasto Ełk z wysoko zorganizowaną infrastrukturą społeczną zabezpieczającą mieszkańców gminy Ełk w cały zakres usług podstawowych i ponadpodstawowych. Ełk posiada jeszcze bogate rezerwy terenów dla przemysłu, drobnej wytwórczości i mieszkalnictwa. Funkcjonuje tu podstrefa Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, ze szczególnymi predyspozycjami do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Pomimo rozdzielności administracyjnej istnieje silny związek społeczno- gospodarczy pomiędzy miastem Ełk a gminą Ełk.

Na terenie gminy Ełk istnieją jednak obszary do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, która w przyszłości znajdzie stosowne odbicie w dochodach gminy.

Są to:

- obszar o pow. ponad 180,00 ha po b. gospodarstwie POHZ położony po zachodniej stronie jez. Ełckiego. Przewidziany on jest do zagospodarowania przestrzennego przez grupę inwestorów z przeznaczeniem pod usługi turystyczno - wypoczynkowe, mieszkalnictwo jednorodzinne, sport i rekreację z rezerwą terenów będących własnością tych samych inwestorów, ale w granicach administracyjnych miasta Ełk - które w przyszłości powinny być wykorzystane na budowę infrastruktury społecznej (np. szkoła przedszkole, przychodnia zdrowia, poczta, posterunek policji, placówka bankowa, usługi handlowe i gastronomiczne oraz inne) dla ok. 2500 mieszkańców w zespole mieszkaniowym tu projektowanym oraz istniejącego osiedla „Grunwaldzkiego” realizowanego osiedla „Bocianie Gniazda” - tego rodzaju usług pozbawionych. Słusznym warunkiem postawionym przez Zarząd Gminy w Ełku jest kompleksowe uzbrojenie techniczne terenu przed jego zainwestowaniem. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sporządzanym dla tych terenów znajdują się użytki rolne będące w zasobach Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ponieważ położone są one w

większości w obszarze strefy ochronnej jeziora wskazane byłoby pozyskanie przez gminę od AWRSP tych gruntów, które powinny być przeznaczone na publiczne tereny sportowo - rekreacyjne i zrealizowane w ramach zadań publicznych w gminie.

- Obszar o pow. Ponad 100,00 ha projektowanego zagospodarowania turystyczno - wypoczynkowego w Sajzach przylegający do jeziora Krzywego w połączeniu z istniejącymi terenami skupionej zabudowy w zachodniej części wsi. Teren położony w zasięgu budowanego kolektora kanalizacji sanitarnej Sajzy - Ełk i zbilansowanym do niej zrzutem ścieków z w/w terenów.
- Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej przylegający do granicy z terenem Chłodni przy ul. Suwalskiej, która jest jednocześnie granicą m. Ełk. Jest to teren przeznaczony pod obiekty przemysłowe, składowe i drobnej wytwórczości, a właścicielem jest Mazurski Rynek Rolno - Hurtowy w Ełku z aportem gruntowym gminy Ełk.
- Obszar położony w obrębie gruntów Legi, zaproponowany w „Studium” jako rezerwa terenu pod ewentualne lotnisko o znaczeniu regionalnym. Zalety terenu opisano w rozdz. V, poz. 5.3. Stosowne przedsięwzięcie gminy, po zatwierdzeniu „Studium”, polegające na pozyskaniu terenu do zasobów gminy mogłoby przynieść wymierne efekty w dochodach budżetowych gminy.
- Tereny położone po południowej stronie drogi krajowej nr 16 Augustów - Ełk, w obszarze pomiędzy terenem Rynku Rolno - Hurtowego (aport gminy Ełk) od zachodu a terenem lasów państwowych od wschodu - z przeznaczeniem pod obiekty ewentualnego przemysłu drobnej wytwórczości, składów, usług rzemieślniczych i handlu hurtowego.

VII. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Ustalenia ogólne

W przedstawionym niżej programie w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej „planami miejscowymi”) uwzględniono hierarchię potrzeb oraz znaczenie poszczególnych tematów, wyrazem czego jest kolejność przyjęta w zestawieniu.

1.1. Za opracowania priorytetowe uznaje się plany miejscowe obejmujące tereny niezbędne dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym - zapisanych w zatwierdzonej strategii rozwoju społeczno - gospodarczego województwa warmińsko - mazurskiego oraz wynikających z projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Są to:

- tereny projektowanej obwodnicy po północnej stronie m. Ełk na drodze krajowej nr 16 Augustów- Ełk 0 Olsztyn - Grudziądz.
- tereny pod projektowaną linię elektroenergetyczną jednotorową 400 kV Nowa Wieś Ełcka - Mątki.
- *tereny pod projektowaną linię elektroenergetyczną dwutorową 400kV Ełk-Łomża,⁴¹*
- *tereny pod projektowaną linię elektroenergetyczną, dwutorową 400 kV Ełk – granica RP,*
- *tereny pod projektowaną stacją elektroenergetyczną 400/110 Ełk Bis oraz linię 110 kV łączącą ją ze stacją 220/110 Ełk w Nowej Wsi Ełckiej,*
- tereny pod projektowane linie elektroenergetyczne 110 kV Nowa Wieś Ełcka - Mikołajki oraz Nowa Wieś Ełcka - Szczuczyn.

1.2. Do kolejnej grupy planów miejscowych wymagających sporządzenia przyjmuje się tereny przewidywane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej wymienione w rozdz. VI poz. 2.

1.3. Następną grupę planów miejscowych należy sporządzić dla całych miejscowości stanowiących ośrodki rozwojowe, wspomagające w usługach ośrodek gminy w Ełku, a mianowicie (w hierarchii ważności):

- Nowa Wieś Ełcka z uwzględnieniem perspektywicznych

⁴¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

rozwiązań komunikacyjnych, strefy sanitarnej oczyszczalni ścieków, strefy ochrony konserwatorskiej, mieszkalnictwa i sieci przesyłowych elektroenergetyki.

- Straduny z uwzględnieniem obwodnicy na drodze krajowej 657 Ełk - Gołdap, - terenów rozwojowych dla mieszkalnictwa jednorodzinnego i letniskowego nad jeziorem Haleckim, oraz Strefy Ochrony Konserwatorskiej (SOK) i obsługi ruchu turystycznego.
 - Woszczele z uwzględnieniem nowych terenów dla mieszkalnictwa, uporządkowania terenów nad jeziorem Woszczelskim i Sawinda Wielka, Strefy Ochrony Konserwatorskiej i gospodarki wodno - ściekowej.
 - Rożyńsk z uwzględnieniem terenów rozwojowych dla turystyki i wypoczynku, obsługi ruchu turystycznego, Strefy Ochrony Konserwatorskiej oraz gospodarki wodno - ściekowej.
 - Bajtkowo z uwzględnieniem nowych terenów dla mieszkalnictwa jednorodzinnego i letniskowego, uporządkowania terenu w obszarze strefy ochronnej jeziora Bajtkowskiego, Strefy Ochrony Konserwatorskiej oraz gospodarki wodno - ściekowej.
 - Chełchy - nie stanowiące ośrodka wspomagającego w usługi ale wymagające uporządkowania i ram dla sensownego rozwoju.
- 1.4. Ważną grupę planów z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego należy sporządzić dla całych lub części miejscowości położonych bezpośrednio nad wodami otwartymi, (jeziora i rzeki) w celu ich uporządkowania przestrzennego i określenia ścisłych uwarunkowań dla przewidywanych tam w Studium terenów budowlanych z rozwiązaniem problemów gospodarki wodno — ściekowej oraz w niektórych określeniem Strefy Ochrony Konserwatorskiej (SOK):
- | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------|
| - Barany (SOK) | - Malinówka | - Przytuły |
| - Bartosze | - Małkinie | - Regiel |
| - Chruściele | - Miluki | - Rydzewo |
| - Chrzanowo | - Mołdzie | - Romejki |
| - Koziki | - Mrozy Wielkie (SOK) | - Sajzy |
| - Lega (SOK) | - Piaski | - Sędki |
| - Lepaki Małe (SOK) | - Płociczno | - Sordachy |
| | | - Szeligi-Buczki |

Do rozważenia opracowanie wspólnego planu miejscowego dla kilku jednostek osadniczych położonych nad tym samym jeziorem i

stanowiących tzw. obszar funkcjonalny (turystyka i wypoczynek) np.

- Sajzy, Piaski, Malinówka nad jez. Łaśmiady - w koordynacji z gminą Stare Juchy, której wsie położone są też nad tym akwenem.
- Szeligi - Buczki, Mrozy Wielkie, Sordachy, Koziki, Sędki nad jez. Selmęt Wielki - w koordynacji z gminą Kalinowo, której wsie o funkcji rekreacyjnej położone są po stronie wschodniej tego jeziora.

1.5. Do pozostałej grupy jednostek osadniczych dla których w perspektywie należałoby opracować plany miejscowe to:

- tereny z udokumentowanymi złożami kruszyw naturalnych (Oracze, Płociczno, Krokocie),
- obszary objęte Strefą Ochrony Konserwatorskiej (SOK) we wsiach: Ruska Wieś, Pistki, Siedliska (zach.), Bobry, Oracze, Krokocie.

1.6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą być sporządzone i dla innych terenów nie wymienionych wyżej, o ile Rada Gminy Ełk uzna wniosek Wójta Gminy za odpowiednio umotywowany a zamierzenia realizacyjne planu miejscowego nie będą sprzeczne z uwarunkowaniami i kierunkami zagospodarowania przestrzennego wynikającymi z niniejszego „Studium” i innymi szczególnymi ustawowymi przepisami lub przepisami prawa miejscowego.

VIII. ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH I POMOCNICZYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK.

- 1) Uchwała Rady Gminy Ełk Nr XXVI/157/97 z dnia 27.07.1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk”.
- 2) Art. 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami (jedn. Tekst Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r.)
- 3) Mapy topograficzne skala 1 : 25000
- 4) Ekspertyza fizjograficzna do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk. Oprac. Zarząd Główny PZITB. Warszawa 1980 r.
- 5) Informacje i wytyczne z projektu „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa suwalskiego” do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Ełk. Oprac. Woj. Biuro Planowania Przestrzennego w Suwałkach -1998 r.
- 6) „Informacje do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk”. Oprac. Warmińsko - Mazurskie Biuro Planowania Przestrzennego. Olsztyn 1999 r.
- 7) Koncepcja krajowej sieci ekologicznej „ECONET - Polska” wydanie IUCN Poland. Warszawa 1995 r.
- 8) Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk zatwierdzony w 1986 r. ze zmianami z 1991 r.
- 9) Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska, z późniejszymi zmianami (jedn. Tekst Dz,U. Nr 48, poz 550 z 2000 r.)
- 10) Założenia polityki regionalnej obszaru funkcjonalnego Zielone Płuca Polski.
- 11) Strategia rozwoju społeczno - gospodarczego województwa warmińsko - mazurskiego. Oprac. Zarząd Woj. Warmińsko - Mazurskiego. Olsztyn 2000 r.
- 12) Projekt planu zagospodarowania przestrzennego woj. warmińsko - mazurskiego. Oprac. Warmińsko - Mazurskie Biuro Planowania Przestrzennego, Prezentacja Ełk, 2001 r.
- 13) „Studium zagospodarowania rekreacyjnego Pojezierza Ełckiego”. Oprac. WBPP w Suwałkach - Zespół Urbanistyczny w Ełku.

- 1998r.
- 14) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Poradnik metodyczny. Wyd. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie 1996 r.
 - 15) Wykaz pomników przyrody woj. suwalskiego. Wyd. Urząd Wojewódzki w Suwałkach. 1991 r.
 - 16) Studium wartości kulturowych gminy Ełk. Oprac., dr Janusz Mackiewicz i mgr Jerzy Brzozowski. Suwałki, lipiec 2000 r.
 - 17) Wskaźniki chłonności środowiska przyrodniczego na obszarach turystycznych. Oprac. Instytut Turystyki 1972/73.
 - 18) „Gospodarka odpadami na wysypisku miejskim m. Ełk w Siedliskach”. Oprac. Politechnika Białostocka - Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska - Katedra Technologii Wody i Ścieków. Białystok 1996 r.
 - 19) „Ocena oddziaływania na środowisko wysypiska odpadów stałych w Siedliskach”. Oprac. Zakład Usług Projektowych „ECO - EGO” w Suwałkach. 1996 r.
 - 20) „Ocena oddziaływania na środowisko rozwiązań projektowych linii unieszkodliwiania odpadów szpitalnych o charakterze mineralnym”, zlokalizowanej we wsi Siedliska k/Ełku. Oprac., dr hab. inż. Lech Dzieńis. Politechnika Białostocka czerwiec 2000 r.
 - 21) Informacje o województwie. Wyd. Wojewódzki Urząd Statystyczny w Olsztynie. 2000 r.
 - 22) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone w obszarze gm. Ełk po 01.01.1995 r.
 - 23) Rozporządzenie Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu woj. suwalskiego (Dz.Urz. woj. suwalskiego Nr 36, poz. 194 z 1998 r.)
 - 24) Rozporządzenie nr 53 wojewody olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach (Dz.Urz. woj. olsztyńskiego nr 13, poz. 186 z 1998 r.)