

RADA GMINY EŁK<sup>1</sup>

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

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
POLITYKA PRZESTRZENNA

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

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY  
NR XXXI/203/2020 RADY GMINY EŁK  
Z DNIA 04 września 2020r.**

---

<sup>1</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017r.

## **SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO**

### **Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk:**

- dla obszaru objętego Uchwałą Nr XXXIII/245/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk dla terenu położonego w obrębie Pistki, obejmującego działkę o nr ewid. 98
- dla obszaru objętego Uchwałą Nr XXXVIII/279/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk dla terenu położonego w obrębie Chruściele, obejmującego działki o nr ewid. 17 i 18

mgr inż. Emilia Gałuszka –Wronka - główny projektant

mgr inż. Maciej Wronka - projektant

mgr inż. Marta Witkowska - projektant

## Wprowadzenie

Przedmiotem niniejszej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk jest ustalenie zasad i kierunków rozwoju polityki przestrzennej, dla obszarów objętych w/w uchwałami Rady Gminy Ełk, poprzez ustalenie nowych lub zmianę obowiązujących kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań lokalnych oraz ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego oraz strategii i polityki rozwoju gminy Ełk.

Obszar opracowania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk zlokalizowany jest w obrębach geodezyjnych Chruściele i Pistki. Tereny te stanowią obszary rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wsi.

Chruściele stanowią ważny ośrodek rozwoju funkcji typowych, dla wiejskich jednostek osadniczych, położonych na terenach graniczących z ośrodkiem miejskim.

Są to obszary, które stopniowo będą poddawane urbanizacji poprzez rozprzestrzenianie się funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług na tereny wiejskie położone przy granicy administracyjnej z Miastem Ełk, stanowiącym główny ośrodek administracji, zatrudnienia i obsługi mieszkańców powiatu ełckiego.

Przedmiotowa zmiana Studium pozwoli na uruchomienie nowych terenów mieszkaniowych zarówno o niskiej jak i wysokiej intensywności wraz z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych.

Pistki są miejscowością o charakterze rolniczym. Główne kierunki rozwoju wsi związane będą z rozwojem funkcji osadniczej opartej na realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, zagrodowego wraz z towarzyszącą im zabudową usług nieuciążliwych.

Przedmiotowa zmiana Studium pozwoli na uruchomienie nowych terenów usługowych w miejscowości Pistki zlokalizowanych wzdłuż drogi gminnej nr 1919N, stanowiącej główny szlak komunikacyjny z miejscowości Pistki do innych miejscowości gminnych.

Wszelkie działania mające na celu rozwój nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności pod zabudowę o wysokiej intensywności, należy poprzedzić opracowaniem miejscowych planów, uwzględniających uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, infrastrukturalne, przestrzenne, ekonomiczne, a także wynikające z ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego terenów objętych zmianą przeznaczenia, własności terenów oraz inne wynikające z przepisów odrębnych.

Określenie nowych kierunków rozwoju przestrzennego na obszarach objętych zmianą Studium jest spójne z celami strategicznymi województwa warmińsko-mazurskiego, mającymi na celu zrównoważony rozwój i promocję regionu Warmii i Mazur, a także z celami strategicznymi określonymi dla Gminy Ełk.

Wprowadzone zmiany w dokumencie Studium umożliwią wdrożenie zadań o charakterze lokalnym i skierowane będą na wypełnienie celu głównego strategicznego rozwoju społeczno-gospodarczego Województwa Warmińsko-Mazurskiego określonego jako: **„Spójność ekonomiczna, społeczna i przestrzenna Warmii i Mazur z regionami Europy”**.

## **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
- mgr inż. Jacek Rostek – główny projektant
- mgr inż. Marlena Król – projektant
- mgr inż. Paulina Lubińska – projektant

# 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.
- Nr XL/310/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2012r.
- Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia z dnia 24 maja 2013 r.
- Nr LIII/408/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2013r.
- NR LXV/495/2014 Rady Gminy Ełk z dnia 28 lutego 2014 r.
- XXXI/226/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2016 r.
- Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.
- Nr XLIX/345/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 25.08.2017r.
- *Zmiana wprowadzona Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn 06 czerwca 2018r., znak IGR-I.742.117.1.2018 zgodnie z art. 208 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.) w związku z art. 98a Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.).*
- *Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.*

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

*\* zmiany dotyczące wyłącznie rysunku studium*

## 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.....	6
5. Cele kulturowe.....	8
IV. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK.....	10
1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	10
2. Uwarunkowania wewnętrzne.....	12
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.....	19
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.....	24
2.3.7 CHEŁCHY.....	25
2.3.8 CHOJNIAK.....	26
2.3.9 CHRUŚCIELE.....	26
2.3.10 CHRZANOWO.....	28
2.3.11 KAŁĘCZYNY.....	30
2.3.12 KARBOWSKIE.....	30
2.3.13 KOZIKI-SORDACHY.....	31
2.3.14 KROKOCIE.....	32
2.3.15 LEGA.....	32
2.3.16 LEPAKI MAŁE, LEPAKI WIELKIE, GUZKI.....	33
2.3.17 MALINÓWKA.....	34
2.3.18 MALECZEWO.....	35
2.3.19 MAŁKINIE.....	36
2.3.20 MILUKI.....	37
2.3.21 MOŁDZIE.....	38
2.3.22 MOSTOŁTY.....	39
2.3.23 MROZY WIELKIE.....	40
2.3.24 NOWA WIEŚ EŁCKA.....	41
2.3.25 ORACZE.....	43
2.3.26 PIASKI.....	44
2.3.27 PISTKI.....	45
2.3.28 PŁOCICZNO.....	46
2.3.29 Ełk Osada.....	47
2.3.30 PRZYKOPKA.....	48
2.3.31 PRZYTUŁY.....	50
2.3.32 REGIEL.....	51
2.3.33 REGIELNICA.....	52
2.3.34 ROMEJKI.....	52

2.3.35	ROŻYŃSK .....	53
2.3.36	RUSKA WIEŚ .....	54
2.3.37	RYDZEWO .....	55
2.3.38	SAJZY.....	56
2.3.39	SEDKI.....	58
2.3.40	SIEDLIKA .....	59
2.3.41	STRADUNY .....	60
2.3.42	SUCZKI.....	62
2.3.43	SZAREK .....	63
2.3.44	SZELIGI - BUCZKI.....	63
2.3.45	WOSZCZELE .....	66
2.3.46	ZDEDY.....	67
3.	Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury społecznej.....	68
4.	Zasady i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	69
4.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	69
4.2.	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.....	70
4.3.	Gospodarka odpadami stałymi.....	71
4.4.	Kierunki rozwoju elektroenergetyki na terenie gminy Elk.....	72
4.5.	Kierunki gazyfikacji gminy Elk.....	74
4.6.	Kierunki działania w zakresie energetyki cieplnej.....	75
4.7.	Kierunki rozwoju telekomunikacji.....	75
5.	Zasady i kierunki rozwoju komunikacji.....	76
5.1.	Komunikacja drogowa .....	76
5.2.	Komunikacja kolejowa.....	81
5.3.	Komunikacja lotnicza.....	82
6.	Zasady ochrony środowiska.....	83
6.1.	System obszarów środowiska przyrodniczego na terenie gminy Elk, podlegający ochronie prawnej tworzą: .....	83
6.2.	W przedsięwzięciach na rzecz ochrony i poprawy stanu środowiska przyrodniczego gminy należy: 83	
6.3.	Obszary proponowane lub przewidziane do objęcia ochroną prawną.....	86
7.	Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	87
8.	Zasady ochrony dziedzictwa i środowiska kulturowego.....	88
8.1.	Podstawa formułowania zasad.....	88
8.2.	Waloryzacja krajobrazu kulturowego.....	88
8.3.	Wytyczne konserwatorskie.....	89
8.4.	Strefy Ochrony Konserwatorskiej (SOK).....	89
8.5.	Wykaz zabytków architektury stanowi załącznik do I tomu „Studium” .....	90
8.6.	Przeciwdziałanie niszczeniu i dewastacji środowiska kulturowego.....	90
9.	Zasady rozwoju i kierunki funkcji rekreacyjnej.....	91
9.1.	Predyspozycje przestrzenne .....	91
9.2.	Formy rozwoju turystyki i wypoczynku .....	91
9.3.	Kierunki i uwarunkowania rozwoju funkcji turystycznej w gminie:.....	96
9.4.	Prognoza pojemności rekreacyjnej w gminie Elk .....	97
10.	Zasady działań w zakresie obrony cywilnej.....	99
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	99
12.	Obszary udokumentowanych złóż kopalin.....	100
VI.	KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘĆ ZABEZPIECZAJĄCYCH REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH W GMINIE.....	102
1.	Obszary dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym wynikających z polityki przestrzennej państwa.....	102
2.	Obszary dla realizacji zadań własnych gminy.....	109
VII.	OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	112
1.	Ustalenia ogólne.....	112
VIII.	ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH I PO-MOCNICZYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELK.....	115
IX.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.....	117

# **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 zabezpieczania 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 1a do Uchwały Rady Gminy oraz na rysunku w skali 1:25.000 pod nazwą „Kierunki zagospodarowania przestrzennego - polityka przestrzenna - stanowiącym załącznik nr 1b do tej uchwały – które należy traktować jako integralne.

### **2. Ustalania 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) ciągle 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 osiągnięcia 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 doprowadzającej 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 udroźnienie 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

wych; 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 ry-

- sunku 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 szczątkowo 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).

Do najważniejszych dróg zewnętrznych przechodzących przez teren gminy należą:

- 1) droga DK16 relacji gr. województwa – Kisielice – Iława – Ostróda – Olsztyn – Barczewo – Biskupiec – Mrągowo - Mikołajki – Orzysz – Ełk – gr. Województwa;

droga nr 16 na odcinku od S51 (Olsztyn) – S61 (Ełk) dostosowana będzie do parametrów technicznych klasy S (ekspresowej). Na rysunku studium wrysowany jest wariant IV.

- 2) droga DK65 relacji: granica państwa – Gołdap – Olecko - Ełk – gr. województwa. Klasa drogi GP (główna ruchu przyspieszonego) W wyniku europejskich porozumień realizowany jest I Pan – Europejskiego Korytarza Transportowego, w którego skład wchodzi droga ekspresowa Via Baltica. W ramach tego korytarza na kierunku Kowno – Warszawa projektowana jest droga krajowa S61 relacji Kowno - Warszawa w klasie drogi ekspresowej, która przechodzi przez wschodnio – południową część gminy.

- 3) droga S61 relacji od węzła z drogą S8 (Ostrów Mazowiecka) – Łomża – Stawiski – Szczuczyn – Ełk – Raczki – Suwałki – Budzisko (gr. Państwa)

Dostęp do dróg ekspresowych możliwy jest, na obszarze gm. Ełk, tylko poprzez węzły; dwa na drodze S61: Ełk Wschód i Ełk Południe. Projektowane węzły umożliwią łatwy dostęp do dróg euro-

pejskich, a co za tym idzie również gospodarczy rozwój gminy.”<sup>2</sup>

- 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*<sup>3</sup> 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*<sup>4</sup>.

#### 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 krajobrazu, dla których została ustalona odrębna polityka przestrzenna *wynikająca z przepisów odrębnych*<sup>5</sup> w sprawie systemu obszarów chronionych, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach - w granicach obecnego województwa warmińsko - mazurskiego.
- *Na obszarze objętym zmianą Studium, będącą realizacją uchwał: Nr XXXVI/319/2008 i Nr XXXVI/320/2008 oraz ich zmian przyjętych uchwałami: Nr XXXI/224/2016 i Nr XXXI/222/2016 oraz Nr XXXVI/269/2016, nie są zlokalizowane obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.*<sup>6</sup>

#### 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)

<sup>2</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>3</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>4</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>5</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>6</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

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 FUNKCJO- NALNO- 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 arealu 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 ornych będzie to hodowla bydła mlecznego i opasowego oraz produkcja pasz, hodowla trzody chlewnej albo produkcja roślin-

na. 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.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

## 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 gminy .....37.997 ha  
(wg stanu z 1999 r.)
- Liczba mieszkańców .....10.108  
(wg stanu z 1998 r.)
- Ilość sołectw .....50
- Ilość wsi .....63

- 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 warun-

kiem 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 perspektywnym 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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>!!!) 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 Przykopce 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 stanowią-

cego 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 jednorodzinne 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”.

[Powyższe ograniczenia nie dotyczą obszarów wielofunkcyjnej zabudowy wsi, oznaczonych na rysunku nr 2 Studium.<sup>8</sup>](#)

- Wyposażenie wsi w kanalizację sanitarną z przesyłem ścieków kolektorem ciśnieniowym do systemu kanalizacji miejskiej.
- W obszarze pomiędzy linią 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.)

---

<sup>8</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą LIII/408/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2013r.

- 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 Bartoszach 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.<sup>9</sup>

#### 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*<sup>10</sup>.
- (uchylony).<sup>11</sup>
- (uchylony).<sup>12</sup>
- *Na terenach położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2011r. Nr 74, poz.1295).*<sup>13</sup>
- *Miejscowości Bartosze i Judziki położone są w obszarze wyznaczonej aglomeracji Ełk, zgodnie z rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 czerwca 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2005r. Nr 75, poz. 1081) i rozporządzeniem Nr 13 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie aglomeracji Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2006r. Nr 34, poz. 724). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji.*<sup>14</sup>
- 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 poprzedzo-

<sup>9</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

<sup>10</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

<sup>11</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą LIII/408/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2013r.

<sup>12</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą LIII/408/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2013r.

<sup>13</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą LIII/408/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2013r.

<sup>14</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą LIII/408/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2013r.

ne sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub planami zabudowy, o ile pozwolą na to aktualne przepisy w zakresie planowania 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 m<sup>15</sup>
- 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.

- (uchylony).<sup>16</sup>
- Koncentracja ewentualnej nowej zabudowy powinna ograniczać się do obszarów wskazanych na rys. Nr 2 „Studium”.

Uwarunkowania realizacyjne

<sup>15</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>16</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

- 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.
- (uchylony).<sup>17</sup>

### 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 od-

---

<sup>17</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia z dnia 24 maja 2013 r.

dziela 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 dopuszczono 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<sup>18</sup> kV - stosownie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/47/99 Rady Gminy Elk 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

---

<sup>18</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Elk z dnia z dnia 24 maja 2013 r.



wymaga kontaktu z etckim 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 CHRUŚCIELE

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 Etckim 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.<sup>19</sup>*

<sup>19</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.10.2007 r.

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.<sup>20</sup>

Przez teren obrębu Chruściele przebiega jednotorowa linia napowietrzna 110kV Ełk1 – Ełk2, która ma zostać zmodernizowana do gabarytów dwutorowej. Dla linii elektroenergetycznej obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna być realizowana z uwzględnieniem odległości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wynikających z przepisów odrębnych, norm i zasad branżowych.

Na działkach o numerach ewidencyjnych 17 i 18 istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie wielofunkcyjnej zwartej zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych z zachowaniem przepisów wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Obszar ten oznaczono na rysunku nr 2 Studium symbolem MU.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych (oznaczonych na rysunku nr 2 Studium symbolem MU):

- dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
  - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,0;
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 25%
- dla zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
  - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,9;
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 40%;
- dla zabudowy usług nieuciążliwych:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
  - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;

---

<sup>20</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

- d) *maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,2;*  
e) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 30%.<sup>21</sup>*

#### 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 linią brzegową jezior oraz stref ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych w szerokościach zależnych od mocy tych linii.~~ **Zachowanie strefy ochronnej pomiędzy zabudową, a linią brzegową jezior oraz stref ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych wg przepisów odrębnych.<sup>22</sup>**
- 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 areалу 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 wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.<sup>23</sup>*

#### 2.3.10 CHRZANOWO

Wieś zdominowana funkcją przemysłową wynikającą z prowa-

<sup>21</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

<sup>22</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

<sup>23</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

dzoney 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 powyroboiskowych 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 55/16<sup>24</sup> oraz obejmujące działki oznaczone nr 55/6, 55/7, 55/8, 55/10, 55/11, 159/1 i 159/2<sup>25</sup> z koniecznością uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Elku,<sup>26</sup> 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 stosownego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.
- 4) Przy podejmowaniu decyzji przestrzennych należy uwzględnić:
  - projektowany przebieg linii **elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, której trasa i uwarunkowanie ustalone zostało<sup>27</sup> w**

<sup>24</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Elk z dnia 01.10.2004 r

<sup>25</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXX/259/2008 Rady Gminy Elk z dnia 22.02.2008 r

<sup>26</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Elk z dnia 01.10.2004 r.

<sup>27</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2013 r.

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 zaoпинiowania 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 oraz w obszarze wsi Koziki mieszkalnictwo jednorodzinne zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium.<sup>22</sup>

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Rozwój przestrzenny obu wsi obwarowany licznymi uwarunkowaniami.

- Położenie wsi całkowicie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego obliguje do spełnienia uwarunkowań wynikających z Uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-maz. Nr 74, poz. 1295 z 2011 r.)<sup>28</sup>
- Istotnym uwarunkowaniem zagospodarowania przestrzennego terenów przybrzeżnych są udokumentowane stanowiska archeologiczne.
- Prawidłowy rozwój przestrzenny może być stymulowany przebiegiem przez obie wsie szlakiem rowerowym o znaczeniu 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

<sup>28</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LXV/495/2014 Rady Gminy Ełk z dnia 28 lutego 2014r.

50m pasa terenu zagospodarowywanego trwałą zielenią i niezabudowywanego jako jego strefy ochronnej.

- Miejscowości Koziki i Sordachy położone są w obszarze Aglomeracji Ełk ustanowionej Rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 czerwca 2005 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Ełk (Dz. Urz. woj. warm.-maz. z 2005 r., Nr 75, poz. 1081) oraz Rozporządzeniem Nr 13 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 lutego 2006 r. zmieniającym w/w Rozporządzenie w sprawie Aglomeracji Ełk (Dz. Urz. woj. warm.-maz. z 2006 r. Nr 34, poz. 724).

Położenie miejscowości w Aglomeracji Ełk obliguje do realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu zgodnego z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych.<sup>22</sup>

#### 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 powyrobowiskowego.

(uchylony).<sup>29</sup>

- 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

---

<sup>29</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia z dnia 24 maja 2013 r.

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 Sędko, 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 „Stu-



dium” 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 bazywać będą na kwaterach prywatnych i gospodarstwach agroturystycznych, w które powinny być przekształcone istniejące gospodarstwa rolne lub gospodarstwa agroturystyczne, które dopiero mogą powstać na żyznych arealach 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 arealach gruntów (1500 m<sup>2</sup>), 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 etckiego oddziału Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w Olsztynie celem zaopiniowania.

### 2.3.18 **MALECZEWO**<sup>30</sup>

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**<sup>31</sup> sprowa-

<sup>30</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>31</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

dzają 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<sup>32</sup> 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 zorganizowanym systemem gospodarki wodno - ściekowej. Należy zapewnić swobodne przejście wzdłuż jeziora.*<sup>33</sup>

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 War-

<sup>32</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XL/387/2006 Rady Gminy Elk z dnia 31.03.2006 r.

<sup>33</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XL/387/2006 Rady Gminy Elk z dnia 31.03.2006 r.

mińsko - 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 areał 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.
- 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 Urzędzeń 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.<sup>34</sup>*

### 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 na obiekty usług turystycznych lub gospodarstw agroturystycznych.
- Budownictwo jednorodzinne bądź letniskowe na parcelach min. 1500 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>34</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/200/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 01.10.2004 r.

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).
- Jakikolwiek 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. Uzupełniająca 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 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.](#)<sup>35</sup>
- 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

<sup>35</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.



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](#)<sup>36</sup> 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](#)

---

<sup>36</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

### 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;
  - <sup>38</sup> 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:

---

<sup>37</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>38</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

- 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 wyznaczanie nowych terenów budowlanych poza obszarem skupionej zabudowy wsi.
- Klifowy brzeg jeziora Łaśmiady na styku z granicą 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 PISTKI

Wieś o podstawowej funkcji rolniczej. Rozwój przestrzenny dokonywać się może po zachodniej stronie drogi gminnej do miejscowości Ruska Wieś, głównie w formie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz usług nieuciążliwych związanych z funkcją mieszkaniową. Po wschodniej stronie drogi powiatowej, zgodnie z rys. nr 2 „Studium”, wyznacza się teren pod zabudowę usługową, oznaczony symbolem U.

#### Uwarunkowania rozwojowe

Część miejscowości Pistki objęta jest Strefą Ochrony Konserwatorskiej, w związku z czym wszelkie decyzje przestrzenne w tej strefie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).

Przy podejmowaniu decyzji przestrzennych należy uwzględnić ochronę obiektów zabytkowych budynków i cmentarza, których wykaz zamieszczony jest w tomie I „Studium”.

Wysoka jakość gleb – ogranicza możliwość wyznaczania nowych terenów budowlanych poza obszarem skupionej zabudowy wsi.

Zagospodarowywanie terenów miejscowości Pistki powinno uwzględniać występujące tam sieci i urządzenia melioracji i wynikające z przepisów odrębnych zakazy, ograniczenia i obowiązki.

#### Kierunki zagospodarowania przestrzennego

W obszarach istniejącej zabudowy wsi może być realizowana zabudowa uzupełniająca mieszkaniowa oraz usługowa nieuciążliwa dla tego mieszkalnictwa.

Na działce nr 98 istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie zabudowy usługowej, w tym także nie związanej z funkcją mieszkaniową. Zabudowa taka nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania w istniejących budynkach lub lokalach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania

i użytkowania terenów zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku nr 2 Studium symbolem U):

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>;
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,1;
- d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,5;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 30%.<sup>39</sup>

### 2.3.28 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 od wyników analizy pojemności rekreacyjnej tego akwenu<sup>40</sup>*
- Do rozważenia dopuszczenie niewielkiego programu domów letniskowych z dostępem do jeziora Płociczno (dla max 40 - 50 osób).

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.*

<sup>39</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Elk z dnia 04.09.2020r.

<sup>40</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XIX/133/2011 Rady Gminy Elk z dnia 30.09.2011 r.

1295)<sup>41</sup>

- Wyznaczone tereny lotniskowe w północnej części wsi ze względów krajobrazowych powinny być zalesione w przestrzeni strefy ochronnej jeziora zgodnie z ustaleniami zatwierdzonego dla nich planu miejscowego.

### 2.3.29 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 m<sup>2</sup> 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 uwarunkowaniu wynikającym z Rozporządzenia Nr 154 Wojewody 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 dokonanymi 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 miejsco-

<sup>41</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XIX/133/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 30.09.2011 r.

wego 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.<sup>42</sup>*

### 2.3.30 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.<sup>43</sup>*

<sup>42</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XVII/107/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 31.08.2011r

<sup>43</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XL/345/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2008r

• Wyznaczenie terenów budowlanych w sąsiedztwie węzła drogowego dróg krajowych (istniejącej i projektowanej S61) z przeznaczeniem dla:

- zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej (oznaczonej na rysunku nr 2 Studium symbolem UP), dla której ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działek 0,25 ha,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m npt.,
  - c) współczynnik intensywności zabudowy 0,1 do 0,6,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej min. 20%.
- lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (oznaczonej w Studium na rysunku nr 2 symbolem UC), dla której ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działek 1,5 ha,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m npt.,
  - c) współczynnik intensywności zabudowy 0,2 do 0,6,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej min. 20%.
- wysokość budowli i urządzeń technologicznych: nie ustala się.<sup>44</sup>

#### 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 obiekcie archeologicznego lub ich bezpośredniego sąsiedztwa należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie (Oddział w Ełku).

---

<sup>44</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.



- Przykopka położona jest w obszarze chronionego krajobrazu i podlega uwarunkowaniom wynikającym z przepisów odrębnych<sup>45</sup>.
- Na terenie obrębu znajduje się komunalne ujęcie wody, część obrębu położona jest w strefie ochronnej tego ujęcia, w której obowiązują przepisy odrębne.
- Nowa zabudowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania w istniejących budynkach mieszkalnych lub lokalach przeznaczonych na pobyt ludzi.<sup>46</sup>

### 2.3.31 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.

<sup>45</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>46</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

- 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 droga 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.

### 2.3.32 REGIEL

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

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- 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).

### 2.3.33 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.

### 2.3.34 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 Płociczem 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.

### 2.3.35 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 wielkopomnego 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).

### 2.3.36 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 na-

wet 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 podejmuje 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.

### 2.3.37 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 - wypoczynko-

wej. 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.

### 2.3.38 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 eliminu-

jąca 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 ewidencyj-*



*nym 72 i ewentualnie na terenie do niej przyległym.*<sup>47</sup>

- 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.

### 2.3.39 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 Sędko – Sypitki o aktualnym numerze 1878 N.*<sup>48</sup>
  - 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 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 Sędko 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 Chronione-*

<sup>47</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/180/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.10.2007r

<sup>48</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r

*go Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14.06.2011r.)<sup>49</sup>*

- 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.<sup>50</sup>*

#### 2.3.40 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 jednorodzinnego 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.

#### 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

<sup>49</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r

<sup>50</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIX/191/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 24.02.2012r

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 poszukiwać 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: 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.

### 2.3.41 STRADUNY

Wielofunkcyjny dobrze wykształcony i wyposażony w infrastrukturę społeczną ośrodek wiejski, wspomagający centrum usługowe gminy znajdujące się w Ełku. Predyspozycje do ośrodka rozrzędu 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 jedno-

rodzinnej 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.1996r.)

#### 2.3.42 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.

#### 2.3.43 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.

#### 2.3.44 SZELIGI - BUCZKI

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

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i uwarunkowania rozwojowe.

- Wiodąca funkcja rekreacyjna powinna być nadal utrzymana. Dostrzegalny spadek zainteresowania kąpieliskiem w związku z wy-

budowaniem 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 za inwestowania 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.
- Wyznaczenie terenów budowlanych w sąsiedztwie węzła drogowego dróg krajowych (istniejącej DK16 i projektowanej S61) i w sąsiedztwie projektowanej drogi S61<sup>51</sup> dla:

---

<sup>51</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLIX/345/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 25.08.2017r.

- zabudowy usługowej (oznaczonej w Studium na rysunku nr 2 symbolem U), przy:
  - a) minimalnej powierzchni działek 0,15 ha,
  - b) wysokości zabudowy do 10,0 m npt.,
  - c) współczynnika intensywności zabudowy 0,2 do 0,6;
  - d) powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej min. 20%;
- zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej (oznaczonej w Studium na rysunku nr 2 symbolem UP), przy:
  - a) minimalnej powierzchni działek 0,25 ha,
  - b) wysokości zabudowy do 10,0 m npt.,
  - c) współczynnika intensywności zabudowy 0,1 do 0,6,
  - d) powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej min. 20%;
- lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (oznaczonej w Studium na rysunku nr 2 symbolem UC), dla której ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działek 2,5 ha,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m npt.,
  - c) współczynnik intensywności zabudowy 0,2 do 0,6;
  - d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej min. 20%.
- Wyznaczenie obszaru pod rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (oznaczone w Studium na rysunku nr 2 symbolem PE), dla którego wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu .  
Na obszarze przeznaczonym pod rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych dopuszcza się zabudowę usługowo-produkcyjną przeznaczoną dla innej produkcji niż produkcja energii elektrycznej.
- Wysokość budowli i urządzeń technologicznych: nie ustala się.<sup>52</sup>
- Wyznaczenie terenów ogrodów działkowych, w granicach działki o nr ewid. 17.<sup>53</sup>

#### Uwarunkowania realizacyjne.

- Część terenu położona jest w obszarze chronionego krajobrazu i podlega uwarunkowaniom wynikającym z przepisów odrębnych.<sup>54</sup>
- Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym zagospodarowanie funkcjonalno – przestrzenne

<sup>52</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Elk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>53</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLIX/345/2017 Rady Gminy Elk z dnia 25.08.2017r.

<sup>54</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Elk z dnia 29.05.2017 r.



uwarunkowane jest położeniem w obszarze chronionego krajobrazu, a także ochroną wartości kulturowych tu występujących (dawna szkoła, cmentarz ewangelicki, stanowiska archeologiczne zaznaczone na rysunku Studium).<sup>55</sup>

- Nowa zabudowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania w istniejących budynkach mieszkalnych lub lokalach przeznaczonych na pobyt ludzi.<sup>56</sup>

#### 2.3.45 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 lotniskowe) 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 lotniskową oraz obsługę ruchu turystycznego i obiekty sportowo - rekreacyjne nad jeziorem Woszczelskim dostępne dla mieszkańców wsi.*<sup>57</sup>
- Powstrzymanie dalszego wyznaczania terenów pod budownictwo lotniskowe 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.

<sup>55</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>56</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>57</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.10.2007r

### 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 za-inwestowania:
  - 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 lotniskowych zatwierdzony uchwałą Nr XX/104/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25.10.1996 r.

#### 2.3.46 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 lotniskowe 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 2000m<sup>2</sup>, a także obiekty i usługi w zakresie gastronomii, oświaty, kultury, służby zdrowia, sportu i wypoczynku oraz wielu innych.<sup>58</sup>*

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 zależy 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 perspekty-

---

<sup>58</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXII/1305/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2005 r.

wie 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 którym większa część obszaru gminy jest doskonale skomunikowana - niedobory usług w terenie byłyby mniej dokuczliwe przy większej możliwości 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 Przykopce, dla którego wyznaczone zostały strefy ochronne (wrysowane w Studium na rysunku nr 2), w których obowiązują przepisy odrębne<sup>59</sup> 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

---

<sup>59</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

ujęcia w Przykopcze 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 przysiedlowych 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, [Maleczewo](#)<sup>60</sup>, Zdunki.

---

<sup>60</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

- 4.2.5. Na obszarach pozostających poza zasięgiem systemów kanalizacji ukierunkowanych na odbiór ścieków przez oczyszczalnię w Nowej Wsi Elckiej lub istniejących lokalnych oczyszczalni ścieków (Ruska Wieś, Chelchy, 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 Elku 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 7m<sup>3</sup> 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 elckiego: Elk, 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 główne punkty zasilania w energię elektryczną stanowiąc 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.<sup>61</sup>

##### **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.<sup>62</sup>

- 1) Wg założeń inwestorów projektowanych sieci elektroenergetycznych (Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.) oraz Zakład Ener-

<sup>61</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>62</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

getyczny 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,*<sup>63</sup>
  - *Relacji Ełk - granica RP, jako 2-torowa, napowietrzna.*<sup>64</sup>
  - *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.*<sup>65</sup>

#### 4.4.3. Potrzeby terenowe i uwarunkowania realizacyjne.

- *Budowa stacji elektroenergetycznej 400/110 kV Ełk Bis wymaga rezerwy terenu.*<sup>66</sup>
- *opracowywane dokumenty planistyczne dotyczące przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Ełk-Łomża oraz 400 kV Ełk – granica RP<sup>67</sup> muszą uwzględnić skrzyżowanie z projektowaną drogą ekspresową nr 61 „Via Baltica”.*<sup>68</sup>
- *(uchylony).*<sup>69</sup>
- *(uchylony).*<sup>70</sup>
- *(uchylony).*<sup>71</sup>

*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 miej-*

<sup>63</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>64</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>65</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>66</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>67</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>68</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>69</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>70</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>71</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.



## *scowego planu zagospodarowania przestrzennego.*<sup>72</sup>

- 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 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.

*wykreślony.*<sup>73</sup>

## **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 osta-

<sup>72</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>73</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2016 r.

tecznym 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) (uchylony)<sup>74</sup>

#### 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 jednorodziennym, 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

---

<sup>74</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLIX/345/2017 Rady Gminy Elk z dnia 25.08.2017r.

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.*<sup>75</sup>

## 5. Zasady i kierunki rozwoju komunikacji.

### 5.1. Komunikacja drogowa

W układzie dróg krajowych na terenie gminy Ełk przewiduje się:

- a) w ramach budowy Pan – Europejskiego Korytarza Transportowego - część I Via Baltica, budowę drogi krajowej S61 relacji Kowno - Warszawa w klasie drogi ekspresowej,
- b) połączenie północnej obwodnicy miasta Ełku w ciągu drogi krajowej DK16 z węzłem drogi krajowej S61,
- c) przebudowę drogi nr 16 łączącej, autostradę A1 poprzez Ostródę – Olsztyn - Ełk - Augustów do gr. państwa na odcinku od Olsztyna do Ełku, polegającą na dostosowaniu jej do parametrów drogi ekspresowej S16,

których projektowany przebieg wraz z węzłami umożliwiającymi dostęp do tych dróg przedstawiono w Studium na rysunku nr 2.<sup>76</sup>

W układzie komunikacji drogowej *obsługi wewnętrznej*<sup>77</sup> 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),
- projektowana droga nr S61 Kowno – Suwałki – Ełk – Ostrów Mazowiecka – Warszawa,<sup>78</sup>
- nr 65<sup>79</sup> Ełk — Gołdap — granica państwa z obwodem Kaliningradzkim w Rosji (kl. Techn. GP),
- nr 65<sup>80</sup> Białystok - Grajewo - Ełk (kl. Techn. GP)

2) oraz drogi wojewódzkie:

<sup>75</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>76</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>77</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>78</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>79</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>80</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

- nr 65<sup>81</sup> Ełk - Zelki - Staświny (kl. Techn. G)
- nr 65 Nowa Wieś Ełcka - Drygały - Biała Piska (kl. Techn. GP<sup>82</sup>)

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) Projektowana jest droga DK16 relacji gr. województwa – Kisielice – Iława – Ostróda – Olsztyn – Barczewo – Biskupiec – Mrągowo - Mikołajki – Orzysz – Ełk – gr. województwa w klasie drogi ekspresowej S16, która w części jest już realizowana. Na rysunku „Studium ...” wrysowano najbardziej prawdopodobny jej przebieg.
- 2) W ciągu drogi DK16 zrealizowana została północna obwodnica miasta w klasie drogi GP (główna ruchu przyspieszonego) na odcinku od ul. Przemysłowej do ul. 11 listopada włącznie. Węzeł na obwodnicy z ulicą Przemysłową stanowi włączenie ruchu

<sup>81</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>82</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

miejskiego z ulicy Suwalskiej i wyprowadza go na obwodnicę omijając zabudowane tereny miejskie. W przyszłości planowane jest przedłużenie obwodnicy północnej poprzez węzeł z drogą S61. Pozwoli to wyłączenie ruchu tranzytowego na kierunku wschód – zachód z m. Ełku.<sup>83</sup>

3) Modernizacji wymaga przebieg drogi nr 16 przez Ruską Wieś.

*Jeden z proponowanych przez Generalną Dyрекcyj<sup>84</sup> Dróg Krajowych i Autostrad 16 wariantów przebiegu DK nr 16 według opracowanego „Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe dla budowy drogi krajowej nr 16 na odcinku Mrągowo-Orzysz-Ełk wraz z obwodnicą Orzysza w ciągu drogi krajowej nr 63 – etap II”, dotyczy odcinku pomiędzy wsiami Rękusy i Talusy, jak na poniższym schemacie. Na obecnym etapie projektowym nie jest możliwe rozstrzygnięcie, czy wariant nr 16 będzie realizowany oraz przy jego wyborze zajęcia konkretnych terenów przez pas drogowy. W planowaniu przestrzeni na tym odcinku należy wziąć pod uwagę ewentualną przebudowę drogi krajowej, lokalizując budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonych w przepisach o ochronie środowiska. Obiekty budowlane przy drogach krajowych oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczane przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z ustawą o drogach publicznych. Projektowane sieci infrastruktury technicznej i drogi rowerowe należy lokalizować poza pasem drogowym drogi krajowej. Docelowo po rozbudowie drogi krajowej nr 16 do parametrów technicznych klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) obsługa komunikacyjna przyległych terenów do drogi krajowej odbywać się będzie drogami serwisowymi włączonymi do drogi głównej na najbliższym skrzyżowaniu.*<sup>85</sup>

4) Projektowana droga na odcinku Ostrów Mazowiecka – Łomża – Stawiski – Szczuczyn – Ełk – Suwałki – Budzisko (gr. państwa) w klasie drogi ekspresowej S61 przechodzi przez teren gminy. Dostęp do drogi z terenu miasta i gminy Ełk odbywać się będzie przez dwa węzły, węzeł wschodni z drogą nr 16 oraz węzeł południowy z drogą DK nr 65.<sup>86</sup>

5) W celu umożliwienia dostosowania dróg krajowych do wymaganych standardów techniczno - funkcjonalnych należy zabezpieczyć rezerwy terenów do niej przylegające do łącznej szerokości

<sup>83</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>84</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>85</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2016 r.

<sup>86</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

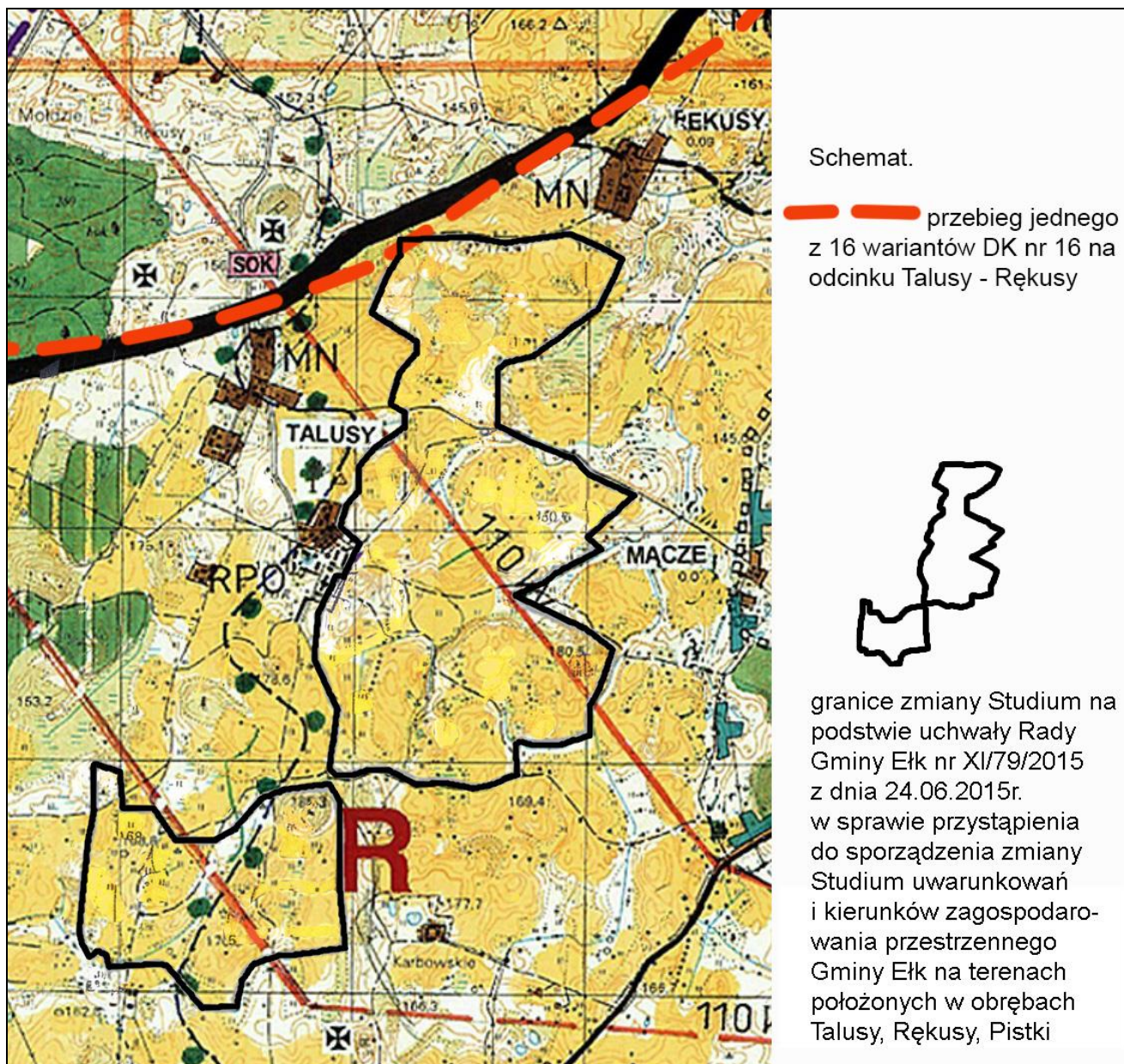
- minimum 50m w liniach rozgraniczających, chroniąc te tereny przed zainwestowaniem budowlami lub trwałymi urządzeniami.
- 6) Droga nr 657 otrzymała nr 65. W drodze tej<sup>87</sup> na wysokości wsi Straduny i Oracze należy wykonać obwodnicę po stronie wschodniej tych wsi eliminując przyszły ruch szybki z niebezpiecznej krętej drogi przez wieś .
  - 7) Droga nr 669 otrzymała nr 65. W drodze tej<sup>88</sup> 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
  - 8) Każdorazowe prace inwestycyjne projektowane w sąsiedztwie dróg krajowych należy bezwzględnie uzgadniać z zarządcą drogi.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>88</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>89</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.



### 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 rosące 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 urządzeń. 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 przy-



stanek 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 niewątpliwy 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.<sup>90</sup>*

---

<sup>90</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

## 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;
- 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 usuwa-

nia, 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 najslabszych gruntów ornich - 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 rybnej, 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,<sup>91</sup> Tałusy i Rękusy.<sup>92</sup>*

*Uwarunkowania realizacyjne:*

- 1) *Transport urobku z terenów eksploatacyjnych po drogach publicznych wymaga bezwzględnie uzyskania zgody ich zarządców.<sup>93</sup>*  
*wykreślony.<sup>94</sup>*
- 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 Ełku;*
- *prace ziemne na obszarze stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.<sup>95</sup>*

- 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 kra-

<sup>91</sup>Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 30.06.2008 r.

<sup>92</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2016 r.

<sup>93</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 30.06.2008 r.

<sup>94</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2016 r.

<sup>95</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVI/313/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 30.06.2008 r.

jowych, 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 elektromagnetycznego*<sup>96</sup> - 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 zagrożonej *oddziaływaniem*<sup>97</sup> 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.*<sup>98</sup>

6.2.13. *wykreślony*<sup>99</sup>.

### **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 - wy-

<sup>96</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>97</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>98</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>99</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26.08.2016. r.

daje 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 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 uwidoczniiony 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 farmer-skim. 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       | - Przykópka       | - 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 szczególnie 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 udostępniać 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 pobykowa

TK - turystyka kajakowa

TR - turystyka rowerowa

TZ - turystyka zmotoryzowana

Ż - żeglarstwo

TJ - turystyka jeździecka

AT - agroturystyka

### 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.
- 9) 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. Hanzatycznego 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).
  
- 10) 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. Rozwija 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 Ko-

lei Dojazdowej Ełk - Laski Małe - Turowo z odgałęzieniem Laski małe - zawady Tworki - stanowiącej zabytek kultury materialnej oraz tradycyjną atrakcją 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.<sup>100</sup>

## 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, naniesiono strefy szczególnego zagrożenia powodzią – o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat oraz raz na 20 lat i raz na 200 lat.<sup>101</sup> Strefy oznaczono wg. „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Ełk” oraz „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Jerzgnia”. Zagospodarowanie terenów w

<sup>100</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>101</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

obszarze stref jest ograniczone i odbywa się na zasadach określonych w Prawie wodnym.<sup>102</sup>

W granicach gminy występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, których obszary zostały przedstawione na rysunku studium. Zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami”, na terenie gminy zidentyfikowano obszary zagrożenia powodziowego występującego raz na 10 lat oraz raz na 100 lat.<sup>103</sup>

## 12. Obszary udokumentowanych złóż kopalin.

Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Ełk:

Lp.	Nazwa złoża (ID złoża)	Miejscowość (obwód)	Rodzaj surowca	Określenie organu zatwierdzającego dokumentację	Znak i data decyzji zatwierdzającej dokumentację złoża	Zasób bilansowanych złóż <sup>104</sup> (tys. t)	Powierzchnia złoża (m <sup>2</sup> )
1.	BIENIE-CHRZANOWO (ID10484)	Bienie/Chrzanowo	Złoże kruszywa naturalnego	Wojewoda Warmińsko-Mazurski	ŚR.II.7414/31/04/05 z 14.01.2005 r.	808	5 4565
2.	SIEDLISKA (ID2483)	Siedliska/Ora	Złoże kruszywa naturalnego	Prezes Centralnego Urzędu Geologii	KZK/012/S/4049/79/80 z 01.07.1978 r.	33	11 1449
3.	PŁOCICZNO I (ID10485)	Płociczno	Złoże kruszywa naturalnego	Wojewoda Warmińsko-Mazurski	ŚR.II.7414/29/04 z 07.12.2004 r.	599	7 0189
4.	WOSZCZELE II (ID10486)	Woszczele	Złoże kruszywa naturalnego	Starosta Ełcki	R.7510-10/04 z 19.01.2005 r.	161	1 5804
5.	NOWA WIEŚ EŁCKA II (ID8306)	Nowa Wieś Ełcka/Zdunki	Złoże kruszywa naturalnego	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	OŚ.GW.7514-33/06/07 z 29.01.2007 r.	1 459	14 1702
6.	GUZKI (ID11462)	Guzki/Mołodzie/Pistki	Złoże kruszywa naturalnego	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	OŚ.GW.7514-44/07 z 19.12.2007 r.	41 285	213 2044
7.	BIENIE (ID12313)	Bienie	Złoże kruszywa naturalnego	Starosta Ełcki	R.7510-09/08 z 26.11.2008 r.	67	1 4105
8.	SIEDLISKA II (ID14313)	Siedliska	Złoże kruszywa naturalnego	Starosta Ełcki	R.7510-3/10 z 10.05.2010 r.	13	5928
9.	ZDEDY (ID9980)	Zdedy	Złoże	Starosta Ełcki	R.7510-1/04 z	42	6160

<sup>102</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>103</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

<sup>104</sup> Na podstawie Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2016 r., Warszawa 2017

			kruszywa naturalnego		18.02.2004 r.		
10.	SAJZY (ID9681)	Sajzy	Złoże kruszywa naturalnego	Starosta Ełcki	R.7510-1/03 z 06.03.2003 r.	148	1 7399
11.	WOSZCZELE-CHRZANOWO (ID1664)	Chrzanowo	Złoże kruszywa naturalnego	Wojewoda Suwalski	OŚ.IIIg-7517/9/96 z 09.07.1996 r.	317	6 5655
12.	NOWA WIEŚ EŁCKA (ID6534)	Nowa Wieś Ełcka	Złoże kruszywa naturalnego	Wojewoda Suwalski	GPŚ.VIIg-7517/9/95 z 22.08.1995 r.	48	9806
13.	PŁOCICZNO (ID5860)	Płociczno/Czaple/Krokcie	Złoże kruszywa naturalnego	Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnych	KZK/012/J/6058/92/93 z 03.11.1993 r.	8 831	89 1179
14.	MROZY WIELKIE (ID4003)	Mrozy Wielkie	Złoże kruszywa naturalnego	Wojewoda Suwalski	OŚ.V/8513/5/85 z 17.01.1985 r.	136	1 9303
15.	MILUKI (ID3953)	Miluki/Krokcie	Złoże kruszywa naturalnego	Centralny Urząd Geologii	Zarejestrowana karta złoża z 24.09.1956 r.	1 250	13 8097
16.	PŁOCICZNO-KROKOCIE (ID1661)	Czaple/Krokcie/Przykópka	Złoże kruszywa naturalnego	Prezes Centralnego Urzędu Geologii	SM/912/M/2712/72 z 20.10.1972 r.	12 468	141 8394
17.	PŁOCICZNO II (ID15975)	Płociczno	Złoże kruszywa naturalnego	Starosta Ełcki	R.6528.5.2012 z 04.04.2012 r.	271	1 9683
18.	WOSZCZELE III (ID16023)	Woszczele	Złoże kruszywa naturalnego	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	OŚ-GW.7427.23.2012 z 12.06.2012 r.	1 444	12 9182
19.	ORACZE (ID14314)	Oracze	Złoże kruszywa naturalnego	Starosta Ełcki	R.7510-2/10 z 10.05.2010 r.	30	1 9978
20.	PŁOCICZNO III (ID17906)	Płociczno	Złoże kruszywa naturalnego	Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego	GW.7427.38.2015 z 24.11.2015 r.	643	3 7604

## VI. KIERUNKI PRZEDSIĘWZIĘĆ ZABEZPIECZAJĄCYCH REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH W GMINIE.

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

~~Plan zagospodarowania województwa warmińsko – mazurskiego (uchwała Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 maja 2005 r.) określił rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich inwestycje zawarte w poniższych tabelach.~~

~~Tab. 1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej<sup>105</sup>~~

<del>L.p.</del>	<del>Nazwa inwestycji</del>	<del>Program, dokument</del>	<del>Lokalizacja inwestycji 1 – gmina miejska 2 – gmina miejsko – wiejska 3 – gmina wiejska</del>
<del>23.</del>	<del>Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 667 na odcinku Nowa Wieś Etcka – Biała Piska.</del>	<del>Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko – Mazurskiego na lata 2014 – 2039<sup>2)</sup></del>	<del>2 – Biała Piska 3 – Elk</del>
<del>32.</del>	<del>Prace na wybranych liniach kolejowych w perspektywie UE 2014 – 2020 – prace przygotowawcze.</del>	<del>Wieloletni Program Inwestycji Kolejowych do 2015 roku<sup>3)</sup></del>	<del>Województwo warmińskie – mazurskie</del>
<del>33.</del>	<del>Przebudowa infrastruktury obsługi podróżnych na stacjach i przystankach w celu dostosowania do obsługi osób o ograniczonej mobilności.</del>	<del>Wieloletni Program Inwestycji Kolejowych do 2015 roku<sup>3)</sup></del>	<del>Województwo warmińskie – mazurskie</del>
<del>36.</del>	<del>Elektryfikacja linii kolejowych:</del>	<del>Master Plan dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku<sup>4)</sup></del>	
	<del>a) linia kolejowa E75</del>		<del>1 – Elk 2 – Olecko 3 – Elk, Prostki, Wieliczki</del>
	<del>b) odcinek linii nr 38 Korsze – Elk</del>		<del>1 – Elk, Giżycko, Kętrzyn 2 – Korsze, Ryn 3 – Elk, Giżycko, Kętrzyn, Stare Juchy, Wydminy</del>
<del>37.</del>	<del>Modernizacja linii kolejowych do odpowiednich prędkości przewozowych, w tym:</del>	<del>Master Plan dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku<sup>4)</sup></del>	
	<del>b) 141 – 160 km/h na linii Białystok – Elk</del>		<del>1 – Elk 3 – Elk, Prostki</del>

<sup>105</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Elk z dnia 26.08.2016 r.

	d) 101 — 120km/h na linii Korsze — Elk		1 — Elk, Giżycko, Kętrzyn 2 — Korsze, Ryn 3 — Elk, Giżycko, Kętrzyn, Stare Juchy, Wydminy
	e) 101 — 120km/h na linii Elk — Trakiszki		1 — Elk 2 — Olecko 3 — Wieliczki

<sup>2)</sup> Uchwała Nr II/26/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 12 grudnia 2014r. w sprawie zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko – Mazurskiego na lata 2014–2039.

<sup>3)</sup> Dokument przyjęty przez Radę Ministrów 5 listopada 2013 r.

<sup>4)</sup> Załącznik do Uchwały Nr 277 Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2008 r. (dokument o charakterze strategicznym).

Tab. 2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej<sup>106</sup>

L.p.	Nazwa inwestycji	Program, dokument	Lokalizacja inwestycji 1 – gmina miejska 2 – gmina miejsko – wiejska 3 – gmina wiejska
1.	Budowa dwutorowej linii 400kV Elk Bis – Alytus.	Plan Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2010–2025. Aktualizacja w zakresie lat 2014–2018. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. <sup>1)</sup>	2 – Olecko 3 – Elk, Wieliczki
2.	Budowa dwutorowej linii 400kV Łomża – Elk Bis.	Plan Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2010–2025. Aktualizacja w zakresie lat 2014–2018. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. <sup>1)</sup>	3 – Elk, Prostki
5.	Budowa stacji 400/110kV Elk Bis i połączenie jej liniami 110kV z istniejącą stacją 220/110kV Elk1	Plan Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2010–2025. Aktualizacja w zakresie lat 2014–2018. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. <sup>1)</sup>	3 – Elk

<sup>106</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016. Rady Gminy Elk z dnia 26.08.2016 r.

8.	Budowa linii 110kV Elk1 — Orzysz — Mikołajki.	Plan Rozwoju na lata 2014–2019 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A. <sup>2)</sup>	2 – Mikołajki, Orzysz 3 – Elk, Stare Juchy
10.	Przebudowa linii 110kV Elk1 — Elk2 na dwutorową.	Plan Rozwoju na lata 2014–2019 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A. <sup>2)</sup>	1 – Elk 3 – Elk
	Przebudowa linii 110kV Elk 2 — Olecko na dwutorową	Plan Rozwoju na lata 2014–2019 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A. <sup>2)</sup>	1 – Elk 2 – Olecko 3 – Elk
14.	Realizacja gazociągów wysokiego ciśnienia w oparciu o projektowaną realizację interkonektora Dn 700 mm Polska — Litwa przewidywane zaopatrzenie w gaz przewodowy Elku i Olecka.	Plan rozwoju PSG Sp. z o.o. o/Warszawa <sup>3)</sup>	1 – Elk 2 – Olecko 3 – Elk, Kalinowo, Wieliczki
16.	Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej — województwo Warmińsko — mazurskie (zapewnienie dostępu do usług szerokopasmowych dla mieszkańców, instytucji publicznych oraz przedsiębiorców w województwie warmińsko — mazurskim).	Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko — Mazurskiego na lata 2014–2039 <sup>4)</sup> ; Strategia Informatyzacji Województwa Warmińsko — Mazurskiego na lata 2007–2015 <sup>5)</sup>	Województwo warmińsko — mazurskie

<sup>1)</sup> Dokument zatwierdzony przez Prezesa URE w styczniu 2014r.

<sup>2)</sup> Dokument zatwierdzony przez Prezesa URE w styczniu 2014r.

<sup>3)</sup> Dokumenty przyjęte w 2013r.

<sup>4)</sup> Uchwała Nr II/26/14 Sejmiku Województwa Warmińsko — Mazurskiego z dnia 12 grudnia 2014r. w sprawie zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko — Mazurskiego na lata 2014–2039.

<sup>5)</sup> Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XII/227/07z dnia 30 października 2007r.

Tab. 3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu z zakresu gospodarki wodnej, ochrony środowiska i krajobrazu<sup>107</sup>

L.p.	Nazwa inwestycji	Program, dokument	Lokalizacja inwestycji 1 – gmina miejska 2 – gmina miejsko — wiejska 3 – gmina wiejska
14.	Gospodarowanie rolniczymi zasobami wodnymi. Poprawa jakości gleb poprzez regulacje stosunków wodnych oraz ochrony	Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko — Mazurskiego na lata 2014–	Województwo warmińsko — mazurskie

<sup>107)</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Elk z dnia 26.08.2016 r.

	<i>użytków rolnych przed powodzią, zwiększenie retencji wodnej.</i>	<i>2039<sup>2)</sup></i>	
<i>22.</i>	<i>Działania inwestycyjne mające wpływ na stan zasobów wodnych oraz cele ochrony wód wynikające z ramowej Dyrektywy Wodnej</i>	<i>MasterPlan dla obszaru dorzecza Wisły</i>	<i>Dorzecze Wisły na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego</i>

*<sup>2)</sup> Uchwała Nr II/26/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 grudnia 2014r. w sprawie zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2039.*

*Tab. 4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury społecznej i gospodarczej<sup>108</sup>*

<i>L.p.</i>	<i>Nazwa inwestycji</i>	<i>Program, dokument</i>	<i>Lokalizacja inwestycji</i> <i>1 - gmina miejska</i> <i>2 - gmina miejsko-wiejska</i> <i>3 - gmina wiejska</i>
<i>12.</i>	<i>Modernizacja i rozbudowa regionalnego systemu informacji turystycznej. Modernizacja i rozbudowa punktów informacji turystycznej</i>	<i>Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2039<sup>4)</sup></i>	<i>Województwo warmińsko-mazurskie</i>
<i>13.</i>	<i>Warmia i Mazury Pro – invest 2015</i>	<i>Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2039<sup>4)</sup></i>	<i>Województwo warmińsko-mazurskie</i>

*<sup>4)</sup> Uchwała Nr II/26/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 grudnia 2014r. w sprawie zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2039.*

**Plan zagospodarowania województwa warmińsko – mazurskiego (uchwała Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018r. ) określił rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich inwestycje zawarte w poniższych tabelach. <sup>109</sup>**

*Tab. 1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej*

<i>L.p.</i>	<i>Nazwa inwestycji</i>	<i>Program, dokument</i>	<i>Lokalizacja inwestycji</i> <i>1 - gmina miejska</i> <i>2 - gmina miejsko-wiejska</i> <i>3 - gmina wiejska</i>
<i>7</i>	<i>Budowa drogi S61 Ostrów Mazowiecka – obwodnica Augustowa, odcinek m. Szczuczyn – m. Raczki</i>	<i>Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) <sup>1)</sup></i> <i>Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>8)</sup></i>	<i>1 – Elk</i> <i>2 – Biała Piska</i> <i>3 – Elk, Kalinowo, Prostki</i>
<i>36</i>	<i>Prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Elk – Korsze wraz z elektryfikacją [projekt o znaczeniu krajowym]</i>	<i>Dokument implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r.</i>	<i>1 – Elk, Giżycko, Kętrzyn</i> <i>2 – Korsze, Ryn</i>

<sup>108</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/226/2016 Rady Gminy Elk z dnia 26.08.2016 r.

<sup>109</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Elk z dnia 04.09.2020r.



		(z perspektywą do 2030 r.) <sup>3)</sup>	3 – Elk, Giżycko, Kętrzyn, Stare Juchy, Wydminy
		Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku <sup>4)</sup>	
		Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>8)</sup>	
37	E-75 - Prace na linii kolejowej E75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa) [projekt o znaczeniu krajowym] [lista rezerwowa Lp. 122] Projekt znajduje się na liście projektów rezerwowych w KPK. PKP PLK SA planuje złożyć wniosek o dofinansowanie projektu w ramach III konkursu CEF (informacje: listopad 2016 r.)	Dokument implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.) <sup>3)</sup>	1 – Elk 2 – Olecko 3 – Elk, Prostki, Wieliczki
		Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku <sup>4)</sup>	
		Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>8)</sup>	
39	Prace na linii kolejowej nr 219 na odcinku Elk – Szczytno [projekt o znaczeniu makroregionalnym]	Dokument implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.) <sup>3)</sup>	1 – Elk, Szczytno 2 – Biała Piska, Pisz, Ruciane-Nida 3 – Elk, Świętajno, Szczytno
		Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku <sup>4)</sup>	
		Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>8)</sup>	
56	Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – promocja (WB) Wykreowanie markowego produktu turystycznego Trasy Rowerowej Polski Wschodniej oraz stworzenie wizerunku województwa, jako miejsca atrakcyjnego dla turystów zainteresowanych wypoczynkiem aktywnym, zwłaszcza turystyką rowerową	Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039 <sup>2)</sup>	Województwo warmińsko-mazurskie

1) „Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.)” Załącznik Nr 1. (Uchwała Nr -105/2017 Rady Ministrów z dnia 12 lipca 2017 r. – aktualizacja w związku ze Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju);

2) „Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039” Uchwała Nr XXXII/707/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2017 r.;

3) Dokument implementacyjny do Strategii rozwoju transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.), październik 2014 r., Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa;

4) „Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku” – Infrastruktura kolejowa zarządzana przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Minister Infrastruktury i Budownictwa – Listopad 2016 r. Załącznik do Uchwały Rady Ministrów Nr 144/2016 z dnia 23 listopada 2016 r.

8) „Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego” – Uchwała Nr 225 Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego (M.P. z 2014 r. poz. 1070). Aneks Nr 2 do Kontraktu Terytorialnego, Uchwała Nr 65 Rady Ministrów z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Tab. 2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej

L.p.	Nazwa inwestycji	Program, dokument	Lokalizacja inwestycji 1 - gmina miejska 2 - gmina miejsko - wiejska 3 - gmina wiejska
5	Modernizacja stacji 220/110 kV Elk1	Plan Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2016-2025 <sup>1)</sup>	3 – Elk
6	Budowa linii 110 kV Elk1 – Orzysz – Mikołajki	Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A. <sup>3)</sup>	2 – Mikołajki, Orzysz 3 – Elk, Stare Juchy
8	Modernizacja linii 110 kV Elk1 – Elk2-Olecko na dwutorową	Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A. <sup>3)</sup>	1 – Elk 2 – Olecko 3 – Elk
12	Budowa gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia relacji Interkonektor – Elk– Ryn– Mrągowo przewidziane zaopatrzenie w gaz przewodowy miast: Elk, Olecko, Pisz, Biała Piska	Plan rozwoju PSG na lata 2016-2020 <sup>5)</sup>	1 – Elk 2 – Biała Piska, Olecko, Pisz 3 – Elk
16	Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej	Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych <sup>6)</sup>	1 – Bartoszyce, Braniewo, Działdowo, Elbląg, Elk, Giżycko, Kętrzyn, Ostróda, Szczytno 2 – Dobrze Miasto, Frombork, Gołdap, Kisielice, Korsze, Mikołajki, Miłakowo, Olecko, Olsztynek, Orneta, Pieniężno, Pisz, Reszel, Sępole, Węgorzewo 3 – Braniewo, Elk, Giżycko, Iłowo-Osada, Miłki, Mrągowo, Rybno, Szczytno

1) „Plan Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2016-2025” uzgodniony przez Prezesa URE w styczniu 2016 r., Polskie Sieci Elektroenergetyczne;

3) „Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A” uzgodniony przez Prezesa URE w lutym 2017 r.;

5) „Plan rozwoju Polskiej Spółki Gazownictwa (PSG) 2016-2020” uzgodniony przez Prezesa URE w lutym 2017 r.;

6) „Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych” – Załącznik nr 2 – Wykaz aglomeracji oraz przedsięwzięć ujętych w aktualizacji programu, w dniu 31 lipca 2017 r. Rada Ministrów przyjęła piątą aktualizację Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (AKPOŚK 2017)

Tab. 3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu z zakresu gospodarki wodnej, ochrony środowiska i krajobrazu

L.p.	Nazwa inwestycji	Program, dokument	Lokalizacja inwestycji 1 - gmina miejska 2 - gmina miejsko-wiejska 3 - gmina wiejska
2	Ochrona zasobów przyrodniczych wybranych alei województwa warmińsko-mazurskiego poprzez poprawę stanu istniejących siedlisk i wykonanie nasadzeń w ramach działań ZIELONA DROGA (WB) Ochrona i zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych pachnicy dębowej oraz siedlisk chronionych gatunków porostów w obrębie cennych przyrodniczo alei na wybranych odcinkach dróg wojewódzkich województwa warmińsko-mazurskiego	Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039 <sup>1)</sup>	Województwo warmińsko-mazurskie
61	Odtworzenie kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Elk w km 44+000 - 47+843 i w km 48+735 51+092 obręb wsi Przykópka, Krokocie, Miluki, Straduny gm. Elk	Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły <sup>5)</sup>	3 – Elk
63	Odtworzenie kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Lega w km 4 + 196 8+757, obręb Chełchy gm. Elk	Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły <sup>5)</sup>	3 – Elk
64	Odtworzenie kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Lega w km 0+000 4+196, obręb Sędki gm. Elk	Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły <sup>5)</sup>	3 – Elk
93	Odtworzenie kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Elk w km 37 + 175 44 + 000 obręb miasta Elk i wsi Przykópka gm. Elk	Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły <sup>5)</sup>	3 – Elk
132	Rozbudowa i modernizacja stacji przeładunkowej wraz z Punktem Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów	Plan gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2016-2022 <sup>8)</sup>	2 – Biała-Piska, Gołdap (m. Kośmidry), Olecko 3 – Elk (m. Siedliska)
138	Modernizacja regionalnych instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych	Plan gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2016-2022 <sup>8)</sup>	1 – Braniewo, Działdowo, Elbląg, Olsztyn 2 – Olsztynek (m. Wilkowo), Pasłęk (m. Robity) 3 – Działdowo (m. Zakrzewo), Elk (m. Siedliska), Giżycko (m. Spytkowo), Miłki, Ostróda (m. Rudno)

1) „Wieloletnia Prognoza Finansowa Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2017-2039” Uchwała Nr XXXII/707/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2017 r.;

5) „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911);

8) „Plan gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2016-2022” Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/523/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2016 r.

Tab. 4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury społecznej i gospodarczej

L.p.	Nazwa inwestycji	Program, dokument	Lokalizacja inwestycji 1 - gmina miejska 2 - gmina miejsko-wiejska 3 - gmina wiejska
20	Wsparcie obszaru kultury w województwie warmińsko-mazurskim poprzez realizację projektów infrastrukturalnych kluczowych dla rozwoju regionu i państwa, służących rozwojowi kultury i dziedzictwa kulturowego	Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>2)</sup>	Województwo warmińsko-mazurskie
21	Rozwój klastrów energii w województwie warmińsko-mazurskim poprzez realizację projektów służących rozwojowi energetyki na poziomie lokalnym	Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>2)</sup>	Województwo warmińsko-mazurskie
24	Termomodernizacja państwowych placówek szkolnictwa artystycznego w województwie warmińsko-mazurskim	Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego <sup>2)</sup>	Województwo warmińsko-mazurskie

2) „Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego” – Uchwała Nr 225 Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego (M.P. z 2014 r. poz. 1070). Aneks Nr 2 do Kontraktu Terytorialnego, Uchwała Nr 65 Rady Ministrów z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego

## 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 zbilan-

sowanym 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 [obu stronach](#)<sup>110</sup> 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 [zabudowę usługową, zabudowę techniczno – produkcyjną, lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.](#)<sup>111</sup>

---

<sup>110</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

<sup>111</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLV/325/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29.05.2017 r.

## 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,<sup>112</sup>*
- *tereny pod projektowaną linię elektroenergetyczną, dwutorową 400 kV Ełk – granica RP,<sup>113</sup>*
- *tereny pod projektowaną stacją elektroenergetyczną 400/110 Ełk Bis oraz linię 110 kV łączącą ją ze stacją 220/110 Ełk w Nowej Wsi Ełckiej,<sup>114</sup>*
- 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 ważno-

<sup>112</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXVIII/300/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 26.09.2012 r.

<sup>113</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia z dnia 24 maja 2013 r.

<sup>114</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LI/395/2013 Rady Gminy Ełk z dnia z dnia 24 maja 2013 r.

ści):

- Nowa Wieś Ełcka z uwzględnieniem perspektywicznych 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         | - Młodzie             | - 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 akwemem.
- Szeligi - Buczki, Mrozy Wielkie, Sordachy, Koziki, Sędko 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 Dzienis. 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.)
- 25) Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Ełk – 99/TD/05 – oprac. Maj 2006r.
- 26) Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap II – Rzeka Jerzgnia – 99/TD/05 – oprac. Maj 2006r.<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

## **IX UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM<sup>116</sup>**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, to dokument określający politykę przestrzenną gminy. Opracowany został zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z realizacją:

- Uchwały Nr XXXIII/245/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk dla terenu położonego w obrębie Pistki, obejmującego działkę o nr ewid. 98
- Uchwały Nr XXXVIII/279/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk dla terenu położonego w obrębie Chruściele, obejmującego działki o nr ewid. 17 i 18

Zmiana studium polegała na stworzeniu ujednoczonej wersji dokumentu, poprzez pozostawienie tekstu pierwotnego bez zmian lub uaktualnieniu jego treści, uzupełnieniu lub wykreśleniu informacji nieaktualnych i wprowadzeniu nowych treści, co uwidoczniło czcionką koloru czerwonego.

Zmiany studium dokonano, mając na względzie wnioski zainteresowanych właścicieli gruntów, umożliwiając im realizowanie zamierzonych inwestycji. Zmiany w studium dotyczyły (w granicach określonych na załączniku graficznym):

- określenia kierunku rozwoju zabudowy usługowej dla terenu położonego w rejonie miejscowości Pistki,
- określenia kierunku rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w rejonie miejscowości Chruściele.

Pierwotny dokument studium w odniesieniu do zmiany studium w części dotyczącej kierunków zaktualizowano o następujący zakres:

- dostosowanie zapisów studium do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz wymaganych ustawowo treści studium, w

---

<sup>116</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

tym sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,

- wprowadzenie zapisów dla miejscowości Pistki i uzupełnienie opisów dla miejscowości Chruściele w zakresie wynikającym z wprowadzonych na obszarach kierunków, w tym ustalenie wskaźników dla nowowprowadzonego kierunku zabudowy wielofunkcyjnej,

- wyznaczenie na załączniku graficznym studium obszarów rozwojowych funkcji zabudowy usługowej oraz wielofunkcyjnej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych dla działek objętych zmianą.

Realizacja kierunków polityki przestrzennej pozwoli wykorzystać walory przestrzeni gminy, stwarzając warunki inwestycyjne dla mieszkańców i zapewniając racjonalny rozwój gminy.

Studium, jak i jego zmiany stanowią dokument kreujący politykę przestrzenną gminy, zgodnie z którym podejmowane będą dalsze decyzje planistyczne. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych w oparciu o zmianę studium wprowadzoną w związku z realizacją w/w uchwał Rady Gminy Ełk, będzie uzależniona przede wszystkim od lokalnych władz oraz prywatnych inwestorów i powinna być prowadzona z uwzględnieniem wskaźników wskazanych w tekście zmiany studium oraz zasad zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego i zasad projektowania uniwersalnego polegającego na projektowaniu przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniając potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób, by były one użyteczne dla wszystkich, możliwie w największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.