

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W EŁKU

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Ełk – Szkolna”, Obręb 1 Miasta Ełku



Sporządziła:

Barbara Nartowicz

*mgr inż. rolnictwa o specjalnościach
agroturystyka oraz kształtowanie terenów zielonych*

Zatwierdziła:

Marta Herbszt

*Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami*

Ełk, grudzień 2022 roku

(aktualizacja: październik 2023 r.)

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	4
1.1. Podstawy formalno-prawne prognozy	4
1.2. Cel oraz zakres prognozy oddziaływania na środowisko.....	5
1.3. Metodyka prac, materiały źródłowe.....	6
2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....	7
2.1. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu.....	7
2.2. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i gleby.....	9
2.3. Wody powierzchniowe i podziemne.....	12
2.4. Szata roślinna, świat zwierzęcy i różnorodność biologiczna.....	14
2.5. Zabytki kulturowe.....	22
2.6. Obszary chronione	23
2.7. Korytarze ekologiczne	24
3. Ocena stanu środowiska.....	24
3.1. Jakość powietrza atmosferycznego.....	24
3.2. Klimat akustyczny	27
3.3. Jakość wody.....	29
3.4. Promieniowanie elektromagnetyczne	29
4. Informacja o głównych celach i zawartości projektu planu	30
4.1. Cel opracowania i ustalenia projektu planu	30
4.2. Powiązania ustaleń planu z innymi dokumentami.....	31
4.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu ..	36
5. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu na środowisko.....	38
5.1. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, a także na środowisko.....	38
6. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	44
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu.....	44
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w miejscowym planie.....	46
9. Ocena ustaleń projektu planu z punktu widzenia możliwości ograniczenia wpływu na środowisko – proponowane działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.....	47

10. Przewidywane metody analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	49
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	50
12. Wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	50
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	50
14. <u>Załączniki:</u>	
<i>a)</i> Inwentaryzacja terenu objętego opracowaniem planu „Ełk – Szkolna” (zał. nr 1);	
<i>b)</i> Mapa lokalizacji terenu objętego planem w stosunku do obszarów chronionych (zał. nr 2);	
<i>c)</i> Mapa struktur funkcjonalno – przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna” (zał. nr 3);	
<i>d)</i> Oświadczenie autora prognozy (w przypadku gdy wykonawcą raportu jest zespół autorów – kierującego tym zespołem), (zał. nr 4).	

1. Wprowadzenie

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona dla potrzeb opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szkolna”, zlokalizowanego w obrębie 1 miasta Ełku.

Projekt przedmiotowego planu, jest realizacją uchwały Rady Miasta Ełku nr XLIV.443.2022 z dnia 22 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Szkolna”.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod realizację celu publicznego, jakim jest budowa gminnej drogi publicznej – ul. Norwida oraz ustalenie przeznaczenia terenów z zachowaniem ładu przestrzennego.

1.1. Podstawy formalno – prawne prognozy

Dla przedmiotowego dokumentu przystąpiono do przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której głównym dokumentem jest prognoza oddziaływania na środowisko. Obowiązek opracowania prognozy oddziaływania na środowisko wynika z ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).

Podstawą formalno – prawną prognozy są również:

- ❖ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 t.j.);
- ❖ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 r., poz. 1973);
- ❖ Uchwała Rady Miasta Ełku nr XLIV.443.2022 z dnia 22 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Szkolna”;
- ❖ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r., poz. 916);
- ❖ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029);
- ❖ Ustawa z 18 lipca 2001 roku, Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 t.j.);
- ❖ Ustawa z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 471).

Opracowanie „*Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szkolna”*”, ma na celu dokonanie oceny skutków realizacji ustaleń planu w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, wskazanie potencjalnie uciążliwych lub korzystnych dla środowiska ustaleń urbanistycznych i powinna stanowić integralną część opracowania miejscowego planu oraz podawać rozwiązanie poprawiające istniejący i planowany sposób zagospodarowania.

W myśl art. 46 pkt 1 ww. ustawy „o udostępnianiu informacji o środowisku...” przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, *planów zagospodarowania przestrzennego* oraz strategii rozwoju regionalnego. Art. 3, ust. 1 pkt 14, tej samej ustawy definiuje natomiast zakres działań składających się na strategiczną ocenę

oddziaływania na środowisko. Są to:

- uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii,
- zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, służącej eliminowaniu lub łagodzeniu ewentualnych konfliktów przyrodniczo – przestrzennych. Formuła dokumentu pozwala, by we wszystkich fazach planowania uwzględnić wzajemne relacje pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi.

1.2. Cel oraz zakres prognozy oddziaływania na środowisko

Celem opracowania jest wskazanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ przyjętych rozwiązań projektu planu na środowisko, które mogą wynikać z realizacji ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zdefiniowanie zagrożeń nadzwyczajnych.

Zasadniczym celem prognozy, opracowywanej dla potrzeb projektu planu jest identyfikacja i ocena skutków oddziaływań na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, w tym:

- na świat zwierzęcy i roślinny oraz krajobraz we wzajemnym ich powiązaniu,
- na warunki życia i zdrowia ludzi,
- na środowisko kulturowe,
- na zabytki i dobra materialne, będące potencjalnym wynikiem realizacji projektowanego zagospodarowania przestrzeni.

Istotnym celem prognozy jest także poszukiwanie i wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych zabezpieczających środowisko i przeciwdziałających negatywnemu oddziaływaniu na nie.

Zakres prognozy obejmuje elementy określone w art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 471 z późn. zm.).

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- a) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku; pismo o znaku: ZNS.9022.4.9.2022.1 z dnia 1 sierpnia 2022 roku;
- b) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie Wydział Spraw Terenowych w Ełku; pismo o znaku: WSTŁ.411.30.2022.KL z dnia 9 sierpnia 2022 roku.

Na podstawie otrzymanych uzgodnień niniejsza prognoza zawiera informacje o głównych celach projektowanego dokumentu jego zawartości, powiązaniu z innymi dokumentami, informacje o metodyce zastosowanej podczas sporządzenia prognozy, propozycje dotyczące metod analizy skutków realizacji zapisów projektowanego dokumentu, częstotliwość ich przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko oraz streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Niniejszy dokument analizuje, wskazuje i ocenia istniejący stan środowiska naturalnego na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji zapisów planu, w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko oraz na cele i przedmiot ochrony obszarów

NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru.

Prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Zakres merytoryczny prognozy jest bardzo szeroki i obejmuje kompleks zagadnień związanych z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców i zasobów naturalnych, kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych. W trakcie sporządzania prognozy przeanalizowano rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne i pozostałe ustalenia projektu planu pod kątem ich zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Analizie poddano również ustalenia projektu dokumentu dotyczące warunków zagospodarowania terenu.

Przy sporządzaniu prognozy, jako stan odniesienia przyjęto charakterystykę stanu środowiska przyrodniczego oraz stan zagospodarowania terenu określony w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym na potrzeby przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 52 ww. ustawy, w prognozie oddziaływania na środowisko, uwzględniono także informacje zawarte w:

- prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów, powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania;
- innych dokumentach gminnych, powiatowych, wojewódzkich, krajowych i międzynarodowych.

1.3. Metodyka prac, materiały źródłowe

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono stosując głównie metody *teoretyczne*, polegające na analizie zgromadzonych opracowań oraz tekstu projektowanego dokumentu, obejmujące charakterystyki istniejącego stanu zasobów środowiska z uwzględnieniem przewidywanych znaczących oddziaływań oraz obszarów prawnie chronionych.

Dla potrzeb prognozy oddziaływania na środowisko przyjęto następujące założenia:

- a) stanem odniesienia jest aktualny stan środowiska, będący wynikiem dotychczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, który podlega zdefiniowaniu;
- b) zmiana sposobu zagospodarowania terenu, na skutek realizacji ustaleń planu, powoduje zmianę zdefiniowanego stanu środowiska, w tym również ustalonych wpływów i powiązań przyrodniczo-przestrzennych.

Przy sporządzaniu prognozy zastosowano *metodę porównawczą* w stosunku do podobnych rozwiązań, urządzeń i wartości normatywnych oraz *metodę prostego prognozowania wynikowego*, polegającą na ocenie planowanego rozwiązania i analizie możliwego wpływu planowanego przedsięwzięcia na otaczające środowisko. Zastosowano dwuetapową metodę oceny. W pierwszym etapie dokonano identyfikacji cech i elementów środowiska przedłożonego do oceny przedsięwzięcia. W drugim etapie, w oparciu o przedstawione założenia, dokonano ocen zagrożeń czynników szkodliwych. Jako podstawę merytoryczną ocen wartości środowiskowych przyjęto metodę polegającą na porównaniu z wartością normatywną. Przy sporządzaniu prognozy zastosowano także *metodę empiryczną*, polegającą na obserwacji obszaru opracowania w czasie wizji terenowej.

W pracach nad prognozą wykorzystano dane i wnioski pochodzące z następujących dokumentów:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalony uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku;
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne na potrzebę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szkolna”, październik 2022 roku;


- 3) Ocena roczna jakości powietrza w województwie Warmińsko – Mazurskim za rok 2017, Olsztyn 2018 rok;
- 4) Program ochrony środowiska dla Miasta Ełku na lata 2018-2021 z 2018 roku;
- 5) Program rewitalizacji Ełku do roku 2016 – 2023 opracowany przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta w Ełku, Ełk 2018 rok;
- 6) Działania miasta Ełk na rzecz redukcji emisji CO₂ do 2020 roku (SEAP) z wybranymi elementami założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe; Katowice, 2014 rok;
- 7) Strategia rozwoju ośrodka subregionalnego Ełk do roku 2025, Ełk 2018 rok;
- 8) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Warmińsko – Mazurskiego; Olsztyn, 2015 rok;
- 9) Kondracki J., 1981, Geografia fizyczna Polski, Warszawa, PWN.
- 10) Kondracki J., 2002, Geografia regionalna Polski, Warszawa, PWN.
- 11) Prognoza oddziaływania na środowisko zintegrowanej strategii rozwoju Ełckiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2014 – 2025; Atmoterm S.A.;
- 12) Mapy tematyczne – obszary chronionego krajobrazu, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i NATURA 2000;
- 13) Mapa glebowo - rolnicza w skali 1 : 5 000;
- 14) Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1 : 200 000;
- 15) Mapa Geologiczna Polski; arkusz EŁK, skala 1:200 000;
- 16) Akty prawne w zakresie ochrony środowiska oraz materiały zebrane w sieci Internet.

2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

2.1. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Proponowany do objęcia planem miejscowym teren o powierzchni ok. 22,8 ha, zlokalizowany jest w strefie śródmiejskiej. Obszar ten od południa graniczy z rzeką Ełk, od północy z ul. Kościuszki, od wschodu z trakcją kolejową PKP S.A. i terenami zakładów PGE Dystrybucja S.A. i PSG sp. z o. o. przy ul. Sportowej, a od zachodu z ul. Stary Rynek (Ryc. 1.).



Ryc. 1.  Lokalizacja terenu objętego opracowaniem

Zabudowę obszaru objętego wnioskiem stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, w mniejszym stopniu jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, liczna zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe), usługi administracji, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej. Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowane są także garaże, wiaty magazynowe oraz wewnętrzne ciągi komunikacyjne. Centralną, rozległą część terenu opracowania, stanowią tereny zamknięte, które

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie miasta Ełku Minister Obrony Narodowej ustanowił dwa tereny zamknięte resortu obrony narodowej:

- kompleks wojskowy przy ul. T. Kościuszki, na podstawie dec. nr 42/MON z dnia 4 marca 2016 r. (objęty opracowywanym planem);
- kompleks wojskowy przy ul. Dolnej, na podstawie dec. nr 38/MON z dnia 13 marca 2019 r., zaktualizowanej 3 lipca 2019 r.

W skład istniejących tu budynków wchodzi w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje usługowe takie jak: obiekty użyteczności publicznej, Urząd Gminy czy środowiskowy dom samopomocy „Lawendowy Zakątek”. Rozległy teren zajmuje tu także 1 Wojskowy Szpital Kliniczny z Polikliniką SPZOZ w Lublinie - Filia w Ełku wraz z rozbudowaną infrastrukturą administracyjną i lądowiskiem śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego (Ryc. 2.).



Ryc. 2. Obszar objęty opracowaniem mpzp „Ełk – Szkolna”

Sporządzenie planów miejscowych dla takich terenów uwarunkowane jest utratą statusu terenu zamkniętego przez dany obszar, dlatego też w tym przypadku, plan opracowywany jest wyłącznie dla powierzchni nie wchodzących w skład terenów zamkniętych.

Teren przeznaczony do objęcia ustaleniami planu miejscowego, stanowi część historycznej zabudowy Ełku na którym znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Ustalenie planu miejscowego na tym terenie pozwoli określić jednoznaczne kierunki i zasady zagospodarowania terenu ze szczególną dbałością o istniejące zabytkowe obiekty i ich otoczenie, które stanowią dziedzictwo i bogactwo miasta.

Teren objęty wnioskiem jest w pełni zaopatrzonej w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, gazowej oraz telekomunikacyjnej.

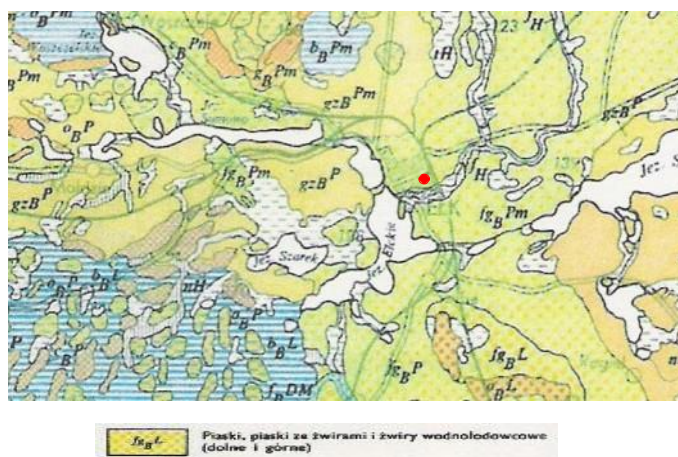
Teren objęty opracowaniem położony jest w obszarze osadniczym Ełku. Jest to miasto, zlokalizowane w północno – wschodniej Polsce, we wschodniej części województwa warmińsko –

mazurskiego, na Pojezierzu Ełckim, będącego składową Pojezierza Mazurskiego. Miasto leży nad Jeziorem Ełckim i rzeką Ełk, będącą dopływem Biebrzy. Ponadto w obrębie miasta znajdują się dwa niewielkie jeziora: Selmęt Mały i Szyba. Miasto znajduje się w centrum Zielonych Płuc Polski, jest to jeden z najcenniejszych ekosystemów w kraju i w Europie. Obszar charakteryzuje się unikatową różnorodnością przyrody: lasów, jezior, przez równiny i doliny morenowe, aż po zielone pagórki. Największe i najludniejsze miasto na Mazurach oraz główny ośrodek przemysłowy i kulturalny w regionie.

2.2. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i gleby

Obszar objęty opracowaniem (zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego z 2002 roku), zlokalizowany jest w megaregionie Niziu Wschodnioeuropejskiego, prowincji Niziu Wschodniobałtycko – Białoruskiego, w podprowincji Pojezierza Wschodniobałtyckiego, w granicach makroregionu Pojezierze Mazurskie, mezoregionie Pojezierze Ełckie i mikroregionie Obniżenie Selmenckie. Te ostatnie charakteryzuje obecność równin i równin falistych, zwykle sandrowych (piaszczystych) lub morenowych (gliniastych).

Na analizowanym obszarze dominuje krajobraz młodoglacjalny rzeźby plejstoceniowej związanej ze zlodowaczeniem północnopolskim oraz holoceniowej związanej ze współczesną doliną rzeki Ełk, pagórkowaty pojezierny. Z analizy mapy geologicznej Polski, arkusz Ełk, w skali 1:200 000 wynika, że teren opracowania zlokalizowany jest w obrębach piasków, piasków ze żwirami i żwirów wodnolodowcowych ($f_s B^L$), zakumulowanych w fazie pomorskiej, zlodowaczenia północnopolskiego (Ryc. 3).



Ryc. 3. Fragment Mapy Geologicznej Polski; arkusz EŁK, skala 1:200 000

Według podziału Polski na jednostki tektoniczne obszar miasta położony jest w obrębie wyniesienia Mazursko – Augustowskiego stanowiącego jednostkę wtórną w obrębie prekambryjskiej platformy Wschodnioeuropejskiej, które zbudowane jest z kwaśnych skał magmowych występujących na głębokości 0,5 – 1,5 km pod serią skał kenozoicznych i mezozoicznych. Brak tu osadów trzeciorzędowych.

Krajobraz miasta ukształtowany został przez cztery zlodowaczenia czwartorzędowe na przestrzeni milionów lat, a głównie przez ostatnie – bałtyckie. Rzeźba terenu w okolicach miasta Ełku posiada typowe cechy dla młodoglacjalnych obszarów wysoczyzn morenowych Niziu Polskiego. Rzeźba jest uwydatniona długotrwałym okresem stagnowania czoła lądolodu, a tym samym licznymi utworami czołowomorenowymi. Strefy moren czołowych są bardzo silnie zróżnicowane pod względem form i osadów. Obok pagórków występują powierzchnie sandrowe,

a wszystko rozcinają rynny polodowcowe. Poza tym licznie występują ozy, kemy i drumliny. Pomimo tak silnego zróżnicowania form, na obszarze planu można wydzielić powierzchnię sandrową – listwę związaną z kształtowaniem się rynny Jeziora Ełckiego. Jest to forma piaszczysta, zdeponowana na glinach. Tworzy ona system dolinnych teras akumulacyjnych, w obrębie której spotyka się lokalne zagłębienia wytopiskowe. Na opisywanym obszarze planu nie występują ani formy i osady biogeniczne ani osady jeziorne.

Budowa geologiczna jest charakterystyczna dla utworów powstałych w wyniku czwartorzędowych ruchów lądolodu. Utwory powierzchniowe to w większości osady plejstoceńskie, reprezentowane przez osady moreny dennej i czołowej (gliny, piaski naglinowe, piaski całkowite i żwiry zwałowe), osady fluwioglacjalne (piaski i żwiry, sandrowe, mułki i ropy zastoiskowe) i osady eoliczne (piaski wydmowe). Powierzchnię miasta pokrywają również utwory holocenne: osady aluwialne, osady deluwialne oraz osady organiczne – torfy, gytie, kreda jeziorna.

Istotnym elementem krajobrazu jest rzeźba terenu. Rzeźba, znajdującego się w obrębie miejskiej zabudowy, obszaru objętego opracowaniem planu została silnie przekształcona. Teren jest płaski z delikatnym nachyleniem ze strony północy na południową w kierunku rzeki Ełk, w większości utwardzony i zagospodarowany wieloletnią zabudową śródmiejską o zróżnicowanych funkcjach.

Obszar opracowania położony jest na wysokościach od około 122,18 m n. p. m. (okolice koryta rzeki Ełk przy ul. Stary Rynek) do około 127,73 m n. p. m. (pogranicze traktacji kolejowej oraz działki PGE Dystrybucja Białystok o nr 2133), różnica wzniesień w analizowanych granicach wynosi ok. 5,55 m (Ryc. 4.).



Ryc. 4. Różnice wzniesień w granicach opracowania ● 122,18 mnpm ● 127,73 mnpm

Na całym terenie planu nie istnieje zagrożenie wystąpienia powierzchniowych ruchów masowych gruntu. W rejonie opracowania podłoże stanowią głównie gliny zwałowe, piaski żwiry i mułki rzeczne. Naturalne gleby zostały silnie przekształcone i wraz z rozwojem zabudowy zastąpione przez gleby z grupy urbanoziemnych lub industrioziemnych. Nie występują tu naturalne formy urozmaicające ukształtowanie terenu, brak gławowisk. Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Gleby na terenie obszaru analizowanego, tak jak też na terenie miasta Ełku genetycznie związane są z utworami czwartorzędowymi. Skאלę macierzystą gleb wysoczyzny stanowią utwory wodnolodowcowe oraz utwory zwałowe. Skאלę macierzystą gleb dolin rzecznych i obniżeń jeziornych, graniczących z terenem opracowania są utwory organiczne pochodzenia holocenijskiego. Zgodnie ze szczególową mapą geologiczną obszar objęty opracowaniem położony jest na glinach zwałowych genetycznie związanych z osadami lodowcowymi morenowymi i glacialnymi oraz na piaskach, żwirach i mułkach rzecznych, których geneza związana jest z osadami rzecznoymi (fluwialnymi i aluwialnymi).

Na terenie opracowania o powierzchni ok. 22,8 ha występują gleby pochodzenia mineralnego, stanowiące grunty zabudowane i zurbanizowane, wody oraz tereny komunikacyjne takie jak: **B** – tereny mieszkaniowe, **Bi** – inne tereny zabudowane, **Ba** – tereny przemysłowe, **Wp** – wody śródlądowe płynące, **Tr** – tereny różne, **Tk** – tereny kolejowe oraz **dr** – drogi.

Zgodnie z mapą glebowo – rolniczą w skali 1:5000 (Ryc. 5.), teren planowany do objęcia planem miejscowym, znajduje się w granicach konturów:

- **Tzgl** – tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) na glinach lekkich;
- **2zMps.pl** – użytki zielone średnie, gleby murszowo – mineralne i murszowate na piaskach słabo gliniastych i piaskach luźnych.



Ryc. 5. Mapa glebowo – rolnicza obszaru analizowanego

Gleby w obrębie zabudowy śródmiejskiej są najczęściej zdegradowane. W wyniku działalności antropogenicznej naturalny profil glebowy występuje tu w znikomych ilościach (gleby sąsiadujące z korytem rzeki Ełk), natomiast rozległe powierzchnie pozbawione są pokrywy glebowej z uwagi na zainwestowanie (tereny kolejowe, tereny powojenne). Teren opracowania zlokalizowany jest w granicach obszaru intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i

komunikacyjnej. Wschodnia część obszaru (tereny kolejowe) oraz centralna część opracowania (szpital wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zabudową pokoszarową), są zdegradowane i zaniedbane, przez co gleba utraciła tu zapewne swoje właściwości naturalne. W takiej sytuacji nie jest wykluczone zaleganie zanieczyszczeń w przypowierzchniowych warstwach gleby. Zakłócenie nieskrępowanej zabudową, przepuszczalności gruntu oznacza ograniczenie lub wstrzymanie naturalnych procesów zachodzących w glebie, dzięki którym możliwe jest przetrwanie organizmów żywych (zarówno flory jak i fauny). Przekształcana przez człowieka gleba traci stopniowo swoje właściwości naturalne, jednak dotychczas nie stwierdzono tu potrzeby przeprowadzenia rekultywacji lub wymiany gruntu.

Zdecydowanie w najlepszej kondycji są gleby występujące u wybrzeży rzeki Ełk oraz na terenie zieleńców towarzyszących zabudowie. Cechują się one głębokim poziomem akumulacyjnym i wzbogaceniem w materię organiczną, wynikającym z braku jakichkolwiek intensywnych inwestycji w granicach koryta rzeki oraz wieloletniego stosowania zabiegów agrotechnicznych, w tym nawożenia zielonych skwerów. Sytuowanie obiektów budowlanych, zwłaszcza o większych gabarytach, wymaga uprzedniego przeprowadzenia kontrolnych ocen geotechnicznych, jakiego rodzaju działań wymaga grunt, by umożliwić bezpieczne sytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych. W stanie dzisiejszym na terenie przedmiotowym nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin pospolitych.

2.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Południową granicę obszaru opracowania stanowi zbiornik *wód powierzchniowych*, którym jest rzeka Ełk (Ryc. 6.), natomiast jezioro Ełckie, znajduje się około 465 m na zachód od terenu opracowania.



Ryc. 6. Rzeka Ełk, stanowiąca wody powierzchniowe terenu opracowania

Rzeka Ełk swój bieg zaczyna w północno – wschodniej części miasta, po czym wpada do Jeziora Ełckiego. Rzeka Ełk jest prawobrzeżnym dopływem Biebrzy, ciekim IV rzędu. Długość całkowita rzeki wynosi 113,6 km, w tym 86 km w granicach województwa warmińsko – mazurskiego. Powierzchnia zlewni wynosi 1524,5 km². Rzeka przepływa przez ciąg jezior m.in. Ełckie, zmieniając kilkakrotnie nazwę (Czarna Struga, Łażna Struga). Do głównych lewobrzeżnych dopływów Ełku należą: Mazurka, Połomska Młynówka, Karmelówka, Kanał Kuwasy, a prawobrzeżnych Gawlik, Różanica i Binduga. Przepływy charakterystyczne wynoszą w m³/s na

wodowskacie w mieście Ełku SWQ- 16,9; SSQ- 6,63; SNQ- 2,03. Zlewnia rzeki ukształtowana była przez zlodowacenie bałtyckie, zbudowana jest z glin zwałowych, z fragmentami piasków i żwirów. Powstałe tu gleby brunatne właściwe i wyługowane oraz płowe charakteryzują się bardzo małą przepuszczalnością. Rzeźba terenu jest bardzo urozmaicona. Występują tu liczne pagórki, zagłębienia bezodpływowe – często zatopione. W strukturze użytkowania zlewni znaczną powierzchnię zajmują lasy oraz grunty orne.

Zdarza się, że tereny nadrzeczne są podtapiane podczas wezbrań wiosennych. Południową część opracowania zakwalifikowano, w związku z tym do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (woda Q1%) i wynosi raz na 100 lat oraz obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (woda Q10%) i wynosi raz na 10 lat (Ryc. 7.). W takim miejscu obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne.



Ryc. 7. Mapa zagrożenia powodziowego wraz z głębokością wody, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)

W obszarze nie ma poza tym naturalnych cieków wodnych, a tereny zainwestowane są sztucznie odwadniane kanalizacją deszczową.

Wody podziemne: na terenie miasta występują płytko zalegające wody gruntowe. Głębokość poziomu tych wód jest zróżnicowana i uwarunkowana budową geologiczną. Przeważają tereny z wodą gruntową na głębokości 0,5-1,5 m. Ponadto występują tu znaczne nadwyżki wód podziemnych, wynoszące około 80% całości zasobów dyspozycyjnych. Jakość wód podziemnych na obszarze miasta jest dość dobra i charakteryzuje się mineralizacją wodorowęglanowo – wapniową. Podniesione wartości niektórych wskaźników powodują zakwalifikowanie wody do niższej klasy wynika to w większym stopniu z procesów naturalnych, a nie z bezpośredniego dopływu zanieczyszczeń. Wody podziemne pozyskiwane z piętra czwartorzędowego charakteryzują się podwyższoną i wysoką zawartością związków żelaza i manganu, które dają się łatwo usunąć w procesie uzdatniania.

Ze względu na ochronę wód gruntowych bardzo istotne jest odpowiednie zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed przesiąkaniem zanieczyszczeń. Niebezpieczne są zwłaszcza wszelkie substancje ropopochodne, a także pierwiastki biogenne pochodzące przede wszystkim z nieczyszczonych ścieków komunalnych. Pod tym względem obszar opracowania nie

stanowi źródła potencjalnych zagrożeń.

Jak podaje „Program ochrony środowiska miasta Ełku”, głównym źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych są ścieki komunalne odprowadzane w zorganizowany sposób do kanalizacji oraz ścieki przemysłowe, odprowadzane przez zakłady bezpośrednio do wód lub do ziemi. Wody ulegają również degradacji na skutek splukiwania przez opady atmosferyczne zanieczyszczeń z terenu zlewni, w tym terenów zurbanizowanych. Na pogarszanie się parametrów wód wpływają zanieczyszczenia komunikacyjne, wytwarzane przez środki transportu drogowego i kolejowego, zanieczyszczenia przenikają także z nieszczelnych kanałów ściekowych lub osadowych. Zagroženiem dla czystości wód powierzchniowych jest również nieodpowiednie zagospodarowanie obszarów węzłów hydrograficznych, stref wododziałowych i stref przywodnych.

Podobnie jak w przypadku wód powierzchniowych, tak i wody podziemne należy chronić przed niekorzystnym wpływem antropogenicznym. W wyniku różnorodnych prac ziemnych zwierciadło wód podskórnych ulega obniżeniu w zasięgu przekształceń budowlanych. Jednakże odbiór ścieków sanitarnych stanowi barierę dla przedostawania się nadmiernych ilości biogenów do środowiska gruntowo – wodnego.

Na terenie opracowania (szpital wojskowy) zlokalizowano otwór wiertniczy hydrogeologiczny, teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (Ryc. 8.)



Ryc. 8. Otwór wiertniczy hydrogeologiczny

Na terenie miasta Ełku nie udokumentowano występowania złóż wód leczniczych, ani geotermalnych. Niewielki, południowy fragment miasta leży w granicach GZWP - 217 Pradolina Rzeki Biebrzy, jednakże jego zasięg nie obejmuje terenu objętego opracowaniem.

2.4. Szata roślinna, świat zwierzęcy, różnorodność biologiczna

Szatę roślinną obszaru opracowania można podzielić na trzy grupy:

- roślinność terenów zainwestowanych (zachodnia i centralna część opracowania);
- roślinność w okolicach doliny rzeki Ełk (południowa część opracowania);
- roślinność z większym udziałem gatunków ruderalnych (tereny zaniedbane oraz w sąsiedztwie torowiska kolejowego).

W obszarach istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej, szatę roślinną tworzą głównie nasadzenia antropogeniczne. Oprócz powierzchni trawiastych można wyróżnić tu szereg zróżnicowanych, dojrzałych, gatunków drzew liściastych i iglastych do których zaliczyć można

między innymi: modrzew europejski, żywotnik zachodni, świerk pospolity lub kłujący, sosnę zwyczajną, jarzęb pospolity i szwedzki, jesion wyniosły, brzozę brodawkowatą, dąb pospolity, kasztanowiec pospolity, olchę czarną i szarą, lipę drobnolistną i szerokolistną, klon zwyczajny czy wiąz zwyczajny (Ryc. 9.)



Ryc. 9. Kasztanowiec pospolity



Modrzew europejski oraz jesion wyniosły



Jarzęb pospolity



Klon pospolity, w tle wiąz zwyczajny



Dąb pospolity



Brzozy brodawkowate



Świerk kłujący



Świerk pospolity oraz żywotniki zachodnie olbrzymie



Żywotniki zachodnie (Thuje)



Świerki srebrzyste oraz sosny pospolite

Uzupełnienie drzew stanowią występujące tu krzewy, pnącza czy byliny takie jak: bez czarny, lilak pospolity, żywotnik zachodni, chmiel zwyczajny, jałowiec, berberys Thunberga, forsycja europejska, piwonia, słoneczniczek szorstki, dzwonek, lilia, liliowiec ogrodowy czy paproć ogrodowa (Ryc. 10.).



Rys. 10. Liliowce, lilie, paprocie ogrodowe



Słoneczniczki, piwonie, dzwoneczki



Chmiel zwyczajny



Berberys Thunberga



Bez czarny



Klon jesionolistny

Zdecydowanie najcenniejszy pod względem botanicznym i fitosocjologicznym jest teren sąsiadujący z rzeką Ełk. Roślinność tworzy tu mozaikę półnaturalnych i naturalnych zbiorowisk, wśród których można wyróżnić między innymi: szuwały turzycowe, trzcinowe i właściwe, fragmenty przypominające typowe dla dolin dużych rzek łągi wierzbowo – topolowe oraz olszowe, łąki trzęślicowe w różnych stadiach sukcesyjnych oraz murawy zalewowe porośnięte

zbiorowiskami roślin ruderalnych z wrotczem pospolitym, bylicą pospolitą, marchwią zwyczajną, przymiotem białym, nawłocią kanadyjską, ostrożniem polnym, kupkówką, rajgrasem wyniosłym i krwawnikiem pospolitym. Brzegi rzeki porastają: wierzba krucha, topola czarna i wierzba iwa, a dno porośnięte jest m.in. trzcina pospolitą i wierzba szarą (Ryc. 11.).



*Ryc. 11. Bogactwo nadrzecznej flory: szuwary trzcinowe i turzycowe
łęgi wierzbowo – topolowe, olszowe oraz murawy zalewowe*

Obszar z występującą tu roślinnością hydrofilną, jest jedynym w tym planie fragmentem, gdzie szata roślinna ukształtowała się praktycznie przy braku ingerencji ze strony człowieka. Należy podkreślić, iż jest to miejsce szczególnie cenne przyrodniczo, gdyż porasta je roślinność o dużym stopniu naturalności, a liczne gatunki roślin, stanowią miejsce bytowania dla

różnorodnych gatunków fauny.

Naturalne i półnaturalne siedliska w obrębie terenów zabudowanych zostały na skutek przeobrażeń środowiska zastąpione zbiorowiskami ruderalnymi. Rośliny te zasiedlają podłoża zmienione przez człowieka, szczególnie środowiska miejskie takie jak: budynki i ich sąsiedztwo, drogi i przydroża, tereny kolejowe, parkingi i intensywnie użytkowane tereny usługowe. Często są to rośliny lubiące gleby bogate w sole mineralne i związki azotowe. Zwykle rośliny ruderalne dominują na przekształconym terenie przez kilka lat, stopniowo tracąc swoją pozycję na korzyść roślin typowych dla danego ekosystemu. W obszarze opracowania tereny porośnięte takim typem roślinności zaobserwować można głównie w sąsiedztwie: terenów kolejowych, pomieszczeń magazynowo – warsztatowych przy ul. Stary Rynek, na zdewastowanych, opuszczonych i zaniedbanych rewirach opracowania planu. Do zbiorowisk takich można zaliczyć m. in.: perz właściwy, nawłóć pospolitą, komosę, mniszek lekarski, babkę zwyczajną, łopian, pokrzywę, powój polny, bylicę oraz rozchodniki, mchy i porosty występujące głównie na trawnikach, schodach, krawężnikach czy w szczelinach chodników i kostki brukowej (Ryc. 12.).



Ryc. 12. Rośliny ruderalne obszaru opracowania

Pomimo, iż warunki dla wzrostu i rozwoju są tutaj bardzo ciężkie, niemniej istnieją gatunki porastające torowiska kolejowe. Są to gatunki rośliny odpornych głównie na herbicydy takie jak: skrzyp, rumianek pospolity, babka lancetowata, mak polny, żmijowiec zwyczajny, ostrożeń pospolity, różne gatunki traw oraz mchów i porostów. Odślonięte podłoże i silne nagrzewanie się szyn i tłuźnia podczas letnich upałów sprzyjają roślinom jednorocznym i krótkotrwałym, które do kiełkowania potrzebują wysokiej temperatury. Rozwijają się także niektóre gatunki roślin ciepłolubnych obcego pochodzenia. Tłuźień, którym wysypywane są torowiska sprzyja rozwojowi

roślin normalnie rosnących na kamieniskach, piargach czy żwirowiskach. Z drzew na torowiskach pojawiają się głównie siewki drzew ekspansywnych takich jak: robinia akacjowa czy klon jesionolistny (Ryc. 13.).



Ryc. 13. Mech oraz rozchodnik ostry



Różne gatunki roślin przy torowisku

Na obszarze planowanego zainwestowania występują głównie gatunki fitocenzoz pospolicie występujących na terenie naszego kraju. Nie stwierdzono występowania stanowisk roślin objętych ochroną prawną.

Większość egzemplarzy roślinnych ze szczególnym uwzględnieniem drzew i krzewów, należy bezwzględnie zachować przy planowanych przekształceniach obszaru, co znacznie wzbogaci i zdecydowanie wpłynie na walory estetyczne przestrzeni.

Obszar opracowania stanowi środowisko w dużym stopniu zainwestowane, ale jednocześnie ze znacznym udziałem zieleni, która stanowi potencjalne miejsce bytowania *fauny*. Mimo dużego ograniczenia i rozczłonkowania siedlisk bytowania oraz izolacji od otoczenia w analizowanym obszarze występuje znaczna ilość gatunków fauny, zwłaszcza przedstawicieli gromady ptaków. Niewątpliwie najcenniejszym dla fauny występującej w granicach opracowania obszarem jest teren nadrzeczny oraz wykształcony przez lata obszar zieleni w północno – wschodniej części planu. Wiosną na turzycowiskach i w szuwarach spotkać można między innymi czajki, poza tym występuje tu szereg pospolitych gatunków małych ptaków śpiewających (np. piecuszek, pierwiosnek, zięba, pokrzywnica, sikora bogatka jak i uboga, kos, szczygieł). W obrębie rzeki spotkamy żerujące ptaki wodne, głównie kaczki krzyżówki, łyski i łabędzie (Ryc. 14.). Zlokalizować można tu także gatunki migrujące takie jak: nurogęsi, świstuny, gągoły. Stałymi bywalcami są tu niektóre gatunki polskich żab (np. żaba trawna, żaba moczarowa czy rzekotka drzewna).





Ryc. 14. Przedstawiciele ornitofauny obszaru opracowania

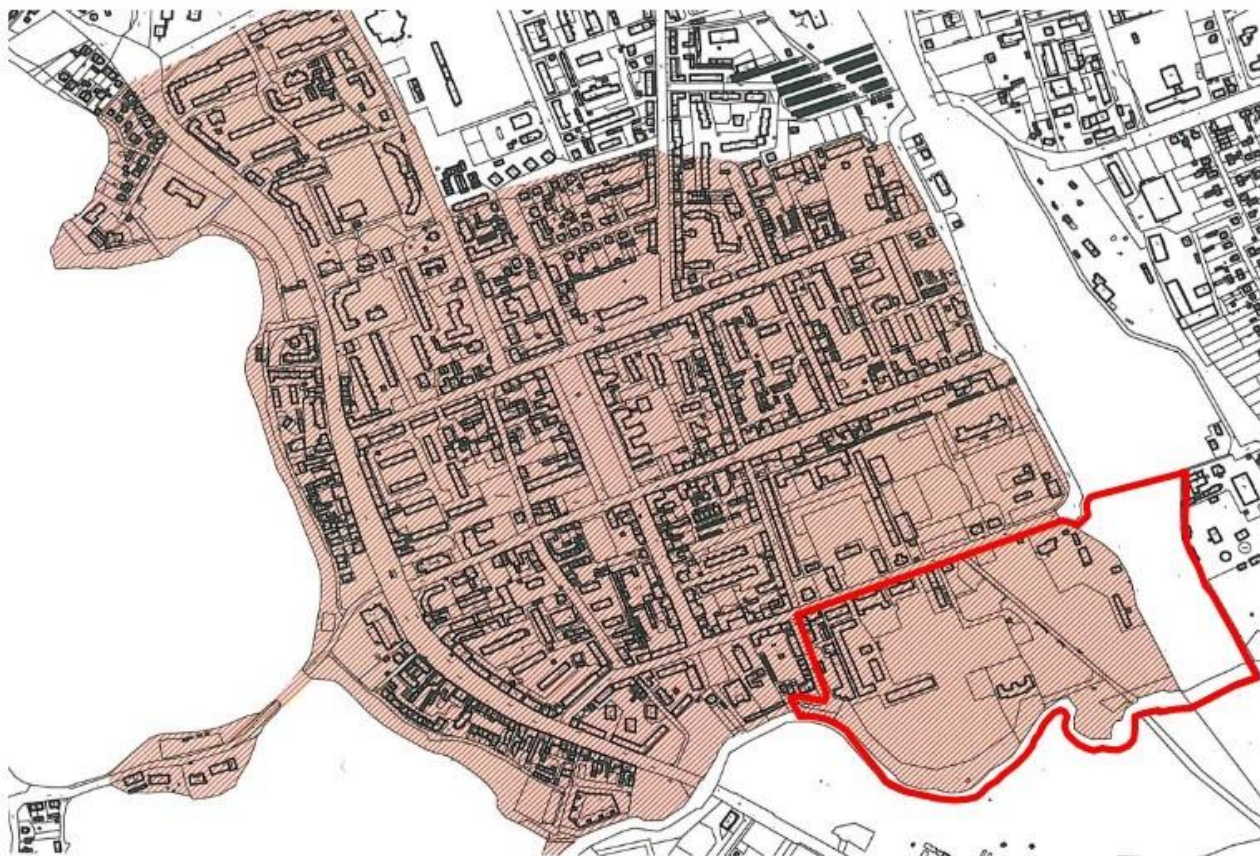
Obszar opracowania stanowi strefę terenów zurbanizowanych zlokalizowanych przy wodach otwartych. Można się więc tu spodziewać gatunków dzikich, związanych ze zbiorowiskami wodnymi i przywodnymi, które jednocześnie asymilują się do środowiska miejskiego. Występujące tu gatunki zwierząt muszą wykazywać się dużą zdolnością dostosowania się do warunków życia w bezpośrednim i stałym sąsiedztwie człowieka. Stąd przeważają gatunki wybitnie synurbijne, charakterystyczne dla obszarów miejskich, wykorzystujące budynki czy zakrzaczenia do gniazdowania takie jak np. gołąb miejski, jerzyk, wróbel zwyczajny, sierpówka, sikora, kawka, jaskółka czy sroka. Spośród ssaków na obszarze opracowania mogą występować co najwyżej pospolite gryzonie, dobrze asymilujące się w środowisku antropogenicznym. Ich populacja, podobnie jak w innych częściach miasta, regulowana jest m. in. przez koty domowe i dziko żyjące. Charakter fauny na terenach objętych opracowaniem planu nie odbiega od przeciętnych właściwości, pod względem składu gatunkowego i wymagań ekologicznych jakie są spotykane w aglomeracjach miejskich.

W obszarze opracowania możliwe siedliska bardziej zasobnego życia biologicznego stanowią tereny nadrzeczne, obszerny teren zielony w północno – wschodniej części opracowania, zieleńce w sąsiedztwie zabudowy czy też mniej eksploatowane powierzchnie trawiaste lub skwery.

Obszar opracowania nie stanowi terenu ważnego ze względu na występowanie gatunków zwierząt dziko żyjących. Są to tereny, których charakter nie spełnia kryteriów siedliska właściwego dla tej grupy zwierząt. Teren zurbanizowany nie sprzyja bytowaniu w omawianym terenie średnich i większych ssaków lądowych. Z uwagi na zabudowę miejską, ruch uliczny i liczne wygrozdenia terenu, obszar planowanej inwestycji nie jest miejscem migracji ssaków. Na terenie opracowania nie występują gatunki prawnie chronione.

2.5. Zabytki kulturowe

Miejsce na którym przystąpiono do opracowania planu, zlokalizowane jest w granicach zabytkowego obszaru układu urbanistycznego miasta Ełk, który objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku (znak KL WKZ 534 17/D/79) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji z dnia 20 lutego 1979 roku wpisującej część układu urbanistycznego miasta Ełku do rejestru zabytków pod nr A-180 (Ryc. 15.).



Ryc. 15. Strefa zabytkowej ochrony konserwatorskiej, obejmująca teren przeznaczony do sporządzenia planu miejscowego

Na terenie opracowania wyróżnić można obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, z których jeden stanowi *budynek mieszkalny* (ul. Szkolna 9 A, B, C, D, dz. 1391/1 i 1391/12). Natomiast pozostałe obiekty architektury wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków (GEZ) to: *budynek koszarowy*, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek mieszkalno – usługowy (ul. Kościuszki 26, dz. nr 553/45); *budynek gospodarczy*, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek usługowo – handlowy (ul. Kościuszki 26A, dz. nr 553/46); *budynek magazynu*, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek handlowy (ul. Kościuszki 26B, dz. nr 553/46); *magazyn* murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek handlowy (ul. Kościuszki, dz. nr 553/49); *koszarowiec* murowany w zespole koszar piechoty, obecnie budynek administracyjny – Urząd Gminy (ul. Kościuszki 28, dz. nr 553/51); *budynek biurowy*, murowany w zespole koszar piechoty, obecnie dom samopomocy „Lawendowy zakątek” (ul. Kościuszki 28B, dz. nr 553/15), (Ryc. 16.).



Ryc. 16. Budynek administracyjny – Urząd Gminy



Budynek mieszkalny (ul. Szkolna A, B, C, D)



Mogiła wojenna żołnierzy niemieckich i rosyjskich z czasów I wojny światowej



Wojskowa Stacja Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa

2.6. Obszary chronione

Teren predysponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, który to jest formą ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. 2022 poz. 916). Nie jest również proponowany do włączenia do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

W dalszym otoczeniu badanego obszaru znajduje się:

- Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe: Jezioro Woszczelskie w odległości ok. 7 km,
- Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe: Murawy na Pojezierzu Ełckim w odległości ok. 8,5 km,
- Ostoja Poligon Orzysz w odległości ok. 12 km,
- Rezerwat Ostoja Bobrów Bartosze w odległości ok. 3 km,
- Rezerwat Jezioro Zdedy w odległości 13,5 km,
- Biebrzański Park Narodowy w odległości ok. 27 km.

Odległości terenów objętych opracowaniem planu od form ochrony przyrody sugerują, że zwiększenie liczby ludności Ełku poprzez rozbudowę miasta może wywierać największy wpływ na rezerwat Ostoja Bobrów Bartosze. Warunkiem utrzymania walorów rezerwatu są działania ochronne, które powinny zostać wpisane w Plan Ochrony Rezerwatu, a takiego, jak dotychczas nie ustanowiono. Można zatem ocenić, że funkcje na obszarze planu nie będą miały bezpośredniego wpływu na przyrodę rezerwatu. W stosunku do pozostałych obszarów chronionych nie obserwuje się wpływu miasta na ich funkcjonowanie.

2.7. Korytarze ekologiczne

W 2005 roku na zlecenie Ministerstwa Środowiska został wykonany „Projekt korytarzy ekologicznych łączących europejską sieć Natura 2000 w Polsce”. Celem projektu było wytypowanie sieci obszarów, która zapewniłaby łączność ekologiczną w skali Polski, a także w skali międzynarodowej. Głównym zadaniem takiej sieci miało być umożliwienie przemieszczania się zwierząt i innych organizmów oraz przepływ genów przez terytorium całego kraju oraz pomiędzy poszczególnymi obszarami przyrodniczo cennymi (w tym obszarami Natura 2000). W ramach projektu wyznaczono ciągłą sieć, obejmującą zarówno wszystkie ważne obszary przyrodnicze (obszary węzłowe), jak i korytarze łączące te obszary w jedną całość ekologiczną. Wyznaczoną w ten sposób sieć nazwano siecią korytarzy ekologicznych.

Pierwotna koncepcja korytarzy ekologicznych (migracyjnych) zakładała istnienie ciągłości pasa przez który następuje migracja. Korytarze ekologiczne to tereny leśne, zakrzewione i podmokłe z naturalną roślinnością o przebiegu liniowym (pasowym) położone pomiędzy płatami obszarów siedliskowych. Korytarze zapewniają zwierzętom odpowiednie warunki do przemieszczania się – dają możliwość schronienia i dostęp do pokarmu. Umożliwiają one przemieszczanie się organizmów oraz ich wzajemne kontakty np. doliny rzeczne, pasma górskie, prądy rzeczne. Szerokość korytarza migracyjnego jest uzależniona od wymagań konkretnego gatunku. Poza funkcją migracyjną i wzbogacania różnorodności biologicznej obszarów, korytarze ekologiczne pełnią również wiele innych zadań. Tworzą na przykład ostoje dla wielu gatunków zwierząt, które nie są przystosowane do środowiska otaczającego korytarze. Ponadto wytwarzają one barierę dla części szkodników oraz hamują oddziaływanie wiatru, zwiększają wilgotność i zatrzymują zanieczyszczenia powietrza.

Obszar objęty zmianą planu ze względu na swoje położenie znajduje się poza głównymi korytarzami ekologicznymi i nie stanowi zagrożenia ani bariery ekologicznej dla migracji roślin i zwierząt.

3. Ocena stanu środowiska

3.1. Jakość powietrza atmosferycznego

Zgodnie z definicją powietrze to mieszanina gazów i aerozoli składająca się na atmosferę ziemską. Analizując stan powietrza, do ważnych wskaźników zaliczyć należy zawartość w powietrzu następujących związków: SO₂, NO₂, NO_x, CO, C₆H₆, PM₁₀, Pb i CO. To ich przekroczenia, a także przekroczenia dopuszczalnych poziomów: As, Cd, Ni, O₃, wpływają na pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego. Wpływ na jakość powietrza mają czynniki antropogeniczne i naturalne. O wystąpieniu zanieczyszczeń powietrza decyduje ich emisja do atmosfery, natomiast o poziomie w znacznym stopniu występujące warunki meteorologiczne. Te ostatnie to kierunki, częstotliwość i siła wiatrów, rozkład temperatur oraz pokrycie roślinnością. Stężenie zanieczyszczeń zależy również od pory roku:

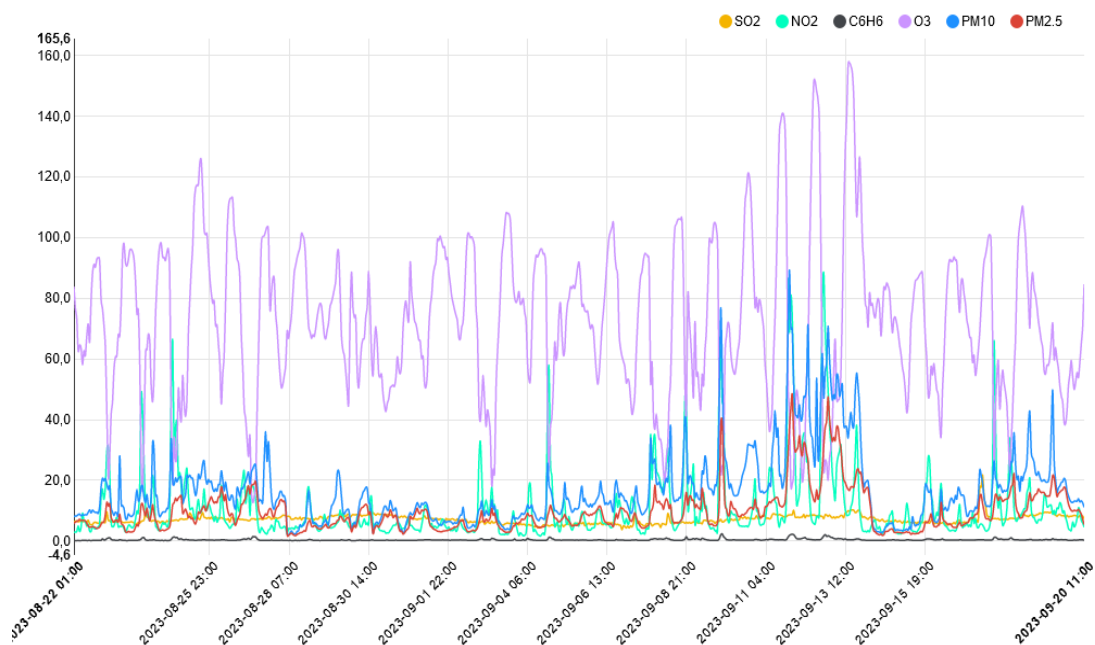
- sezon zimowy charakteryzuje się zwiększonym zanieczyszczeniem atmosfery, głównie przez niskie źródła emisji;
- sezon letni charakteryzuje się zwiększonym zanieczyszczeniem atmosfery przez skażenia wtórne powstałe w reakcjach fotochemicznych.

Czynniki związane z działalnością człowieka, to przede wszystkim presja wywołana przez: źródła mobilne; produkcję gazów i pyłów, kurz pochodzący z różnej działalności gospodarczej i ruch pojazdów oraz odory produkowane w związku z różnorodną działalnością.

Z uwagi na fakt, iż rejon opracowania jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie strefy zurbanizowanej, przy ulicy o dużym natężeniu ruchu (ul. Kościuszki), a wschodnią granicę terenu wyznacza linia kolejowa, zagrożeniem może być emisja liniowa pochodząca z pojazdów oraz kolei.

Stan powietrza w okolicach terenu objętego opracowaniem, zależy od różnych czynników. Obszar analizowany należy zaliczyć do strefy zurbanizowanej o negatywnym oddziaływaniu głównie komunikacji samochodowej, kolejowej oraz usługowej, stąd stan powietrza jest narażony na zanieczyszczenia wzdłuż głównych ciągów komunikacji. Dlatego też należy pamiętać, by w ramach planowanych funkcji przewidywać odpowiednią rezerwę, w miarę możliwości przestrzennych, pod różnorodne formy zieleni, która wpływa na katalizowanie procesów neutralizacji szkodliwych gazów i pyłów. Za sprawą obecności zbiorników wodnych jak rzeka i jezioro, czystość powietrza w skali roku jest zadowalająca. Naturalne zbiorniki wodne, zlokalizowane w mieście mają znaczący wpływ na jakość powietrza. Teren Ełku, a w tym także opracowania jest więc dobrze przewietrzany i zasilany masami powietrza wysokiej jakości.

Oceny stanu jakości powietrza, zgodnie z art. 89 Prawa Ochrony Środowiska dokonuje Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. W styczniu 2017 roku w Ełku przy ul. Piłsudskiego uruchomiono automatyczną stację pomiarową funkcjonującą w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, która prezentuje bieżące dane o jakości powietrza. Stacja rejestruje w systemie ciągłym warunki meteorologiczne oraz stężenia: pyłu PM10, dwutlenku siarki (SO₂), dwutlenku azotu (NO₂) i ozonu (O₃). Przekroczenie stężeń czy też dopuszczalnych poziomów tych związków zdecydowanie wpływa na pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego. W miesiącach sierpień – wrzesień 2023 roku w zakresie mierzonych parametrów, jakość powietrza na terenie miasta mieściła się w dopuszczalnych normach (Ryc. 17.).

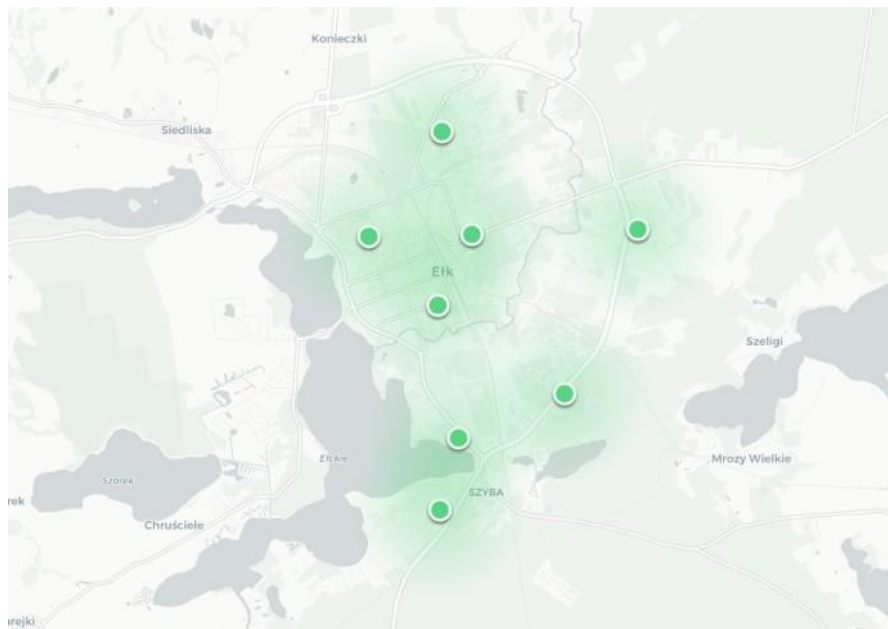


Ryc. 17. Dane pomiarowe dla stacji Ełk sierpień/wrzesień 2023 rok

Za sprawą obecności w granicach opracowania planu rzeki Ełk oraz zlokalizowanego nieopodal jeziora Ełckiego, czystość powietrza w tym rejonie utrzymuje się na poziomie dobrym lub umiarkowanym w zależności od pory roku. Te obszerne zbiorniki zlokalizowane w granicach

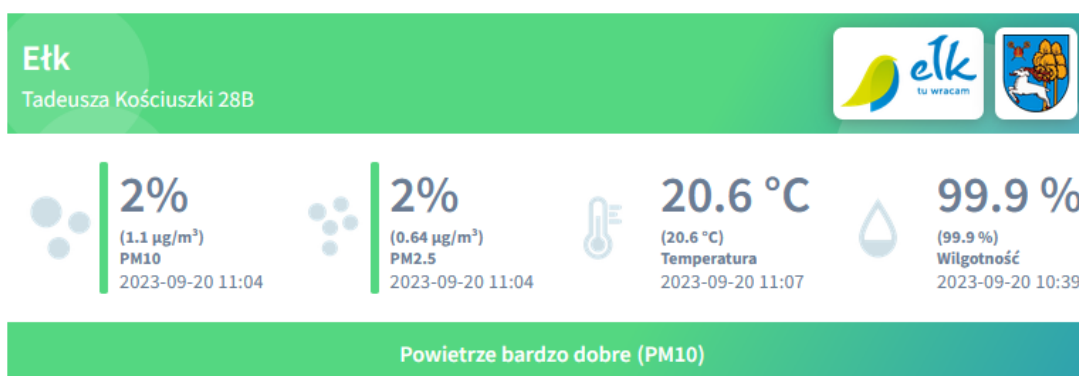
miasta, mają znaczący wpływ na jakość powietrza. Miasto jest więc dobrze przewietrzane i zasilane masami powietrza wysokiej jakości. Należy jednak zastrzec, że rozwój nowej zabudowy winien być uwarunkowany właściwym zabezpieczeniem przed nadmiernymi emisjami gazów i pyłów do powietrza.

Od września 2019 roku, na terenie miasta Ełku, uruchomiono osiem sensorów *Syngeos* badających temperaturę, ciśnienie atmosferyczne, wilgotność powietrza oraz poziom stężenia pyłów zawieszonych PM_{2,5} i PM₁₀ (Ryc. 18.).



Ryc. 18. Lokalizacja czujników *Syngeos* na terenie miasta Ełku

Zgodnie z danymi pochodzącymi z sensora, zlokalizowanego przy ul. T. Kościuszki 28B (Środowiskowy Dom Samopomocy), na dzień sporządzenia niniejszego opracowania, jakość powietrza w tym miejscu (najbliższe sąsiedztwo obszaru przedmiotowego) była na poziomie bardzo dobrym (Ryc. 19.).



Ryc. 19. Odczyt czujnika *Syngeos* przy ul. Kościuszki 28B w Ełku

Główną przyczyną wystąpienia sporadycznych przekroczeń benzo(a)pirenu w pyłe PM₁₀, jest wzmożona emisja zanieczyszczeń ze źródeł komunalnych spowodowana niekorzystnymi warunkami klimatycznymi w okresie zimowym oraz spalaniem słabej jakości materiału grzewczego w mało wydajnych piecach.

Na terenie objętym opracowaniem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest większych zakładów przemysłowych, a lokalnym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest przede wszystkim ruch kolejowy i samochodowy.

3.2. Klimat akustyczny

Hałas ustawowo został określony jako zanieczyszczenie środowiska i dlatego przyjmuje się takie same ogólne zasady, obowiązki i formy postępowania związanych z hałasem, jak w pozostałych dziedzinach ochrony środowiska. Powszechnie uważa się, że niekorzystne oddziaływanie hałasu pojawia się przy emisji powyżej 65 dB.

Hałasem są również wszelkie niepożądane, nieprzyjemne, dokuczliwe lub szkodliwe drgania mechaniczne ośrodka sprężystego, działające za pośrednictwem powietrza na organ słuchu i inne zmysły oraz elementy organizmu człowieka. W zależności od częstotliwości drgań wyróżnia się:

- a) hałas infradźwiękowy, niesłyszalny, lecz odczuwalny, o częstotliwości drgań niższej od 20 Hz;
- b) hałas słyszalny o częstotliwości w przedziale 20-20000 Hz;
- c) hałas ultradźwiękowy, niesłyszalny, ponad 20000 Hz.

Zagadnienia związane z ochroną przed hałasem uregulowane są w ustawie z dnia 23 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska. Mowa jest o tym w dziale V tej ustawy, w artykułach od 112 do 120. Zgodnie z art. 112 *ochrona przed hałasem* polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie;
- zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Biorąc pod uwagę położenie terenu względem ciągów komunikacyjnych, ryzyko wystąpienia hałasu istnieje. Obszar opracowania zlokalizowany jest w strefie potencjalnie narażonej na ponadnormatywny hałas, generowany w tej chwili przede wszystkim przez drogę publiczną (ul. Kościuszki), która stanowi jedną z głównych arterii prowadzących do dworca PKP i PKS w Ełku. Wkrótce miasto Ełk, przystąpi do kolejnego, IV etapu budowy „małej obwodnicy”, zlokalizowanej w ciągu ul. Norwida na odcinku od ul. Kościuszki do ronda zjazdowego do tunelu pod torami, który ma powstać w ramach inwestycji Rail Baltica. W ramach tych prac powstanie most drogowy przez rzekę Ełk, a także dalsza część ulicy Norwida (odcinek od długości 550 m), fragment ulicy Kościuszki (o długości ok. 135 m) oraz ścieżka rowerowa. Ulica Norwida, przebiegająca w całości wzdłuż torów kolejowych realizowanej trasy Rail Baltica, o łącznej długości około 2,3 km, stworzy ciąg drogowy łączący obwodnicę miasta (DK65) z centrum miasta Ełk. Połączenie to skróci czas dojazdu do dworca kolejowego, przejmie część ruchu z okolicznych istniejących dróg miejskich i odsunie ruch od obszarów zabudowanych. Fragment przebudowywanej drogi, zlokalizowany we wschodniej części opracowania, spowoduje z pewnością dodatkowe zwiększenie natężenia hałasu. W celu zapewnienia ochrony przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu generowanym przez „małą obwodnicę” miasta Ełku, na rysunku planu należy wskazać nieprzekraczalne linie zabudowy, informacyjne granice obszaru potencjalnie narażonego na hałas lub nakazać realizację zieleni wysokiej wzdłuż wschodnich granic kwartałów jako pas izolacyjny, szczególnie w przypadku zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej.

Poza hałasem komunikacyjnym, emitowanym przez pojazdy poruszające się po drogach lokalnych oddziałującymi na obszar opracowania, należy wymienić także hałas kolejowy. Wschodnia część opisywanego obszaru stanowi tereny PKP S.A. z przebiegającymi tu liniami kolejowymi: *Nr 219 Olsztyn Główny – Ełk; Nr 223 Czerwonka – Ełk; Nr 38 Białystok – Głomno* oraz *Nr*

41 Ełk – Gołdap (Ryc. 20.), w związku z czym teren ten w szczególności narażony jest na nadmierny hałas kolejowy.



Ryc. 20. Linie kolejowe w obszarze opracowania planu.

W 2021 roku rozpoczęła się przebudowa stacji kolejowej Ełk, w związku z budową polskiej części międzynarodowej linii *Rail Baltica*. Rail Baltica to część transeuropejskiego korytarza, który w przyszłości połączy Niemcy, Polskę, Litwę, Łotwę, Estonię oraz w dalszej perspektywie – Finlandię. Dzięki prowadzonej modernizacji trasa przystosowana zostanie do ogólnych standardów linii kolejowych obowiązujących w krajach Unii Europejskiej. Modernizacja linii kolejowej Rail Baltica to jedna z najważniejszych inwestycji kolejowych realizowanych w kraju. (Ryc. 21.)



Ryc. 21. Modernizacja linii kolejowej Ełk w ramach Rail Baltica

W celu ograniczenia negatywnych skutków hałasu w obrębie zabudowy można zastosować różnego rodzaju zabezpieczenia akustyczne w postaci: wału ziemnego, izolacyjnych pasów zieleni, wymiany stolarki okiennej w budynkach znajdujących się w pobliżu ciągów komunikacyjnych o znacznym natężeniu ruchu, na okna o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, a także wykluczyć z użytkowania pojazdy, które emitują ponadnormatywny hałas. Dodatkowo stosuje się również dźwiękochłonne elewacje budynków. Działania takie powinny być realizowane głównie przez właścicieli budynków na etapie realizacji koncepcji budowlanej.

Rozpoznanie stanu klimatu akustycznego środowiska i jego oceny dokonuje się w ramach państwowego monitoringu środowiska. Dopuszczalne wartości poziomu hałasu określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3.3. Jakość wód

Południową granicę obszaru opracowania stanowi zbiornik wód powierzchniowych, którym jest rzeka Ełk, w związku z rozwiniętą zabudową terenu przedmiotowego (kompleks obiektów wojskowych wraz ze szpitalem), istnieje ryzyko zagrożenia związanego z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych.

Z punktu widzenia zabezpieczenia wód przed niekorzystnym wpływem urbanizacji, najważniejsze jest zapewnienie odbioru ścieków za pomocą sieci kanalizacji sanitarnej kierującej ścieki do oczyszczalni. Dlatego ważnym celem, który należy zrealizować zgodnie z ustaleniami ocenianego planu, będzie podłączenie projektowanych budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Podobnie jak w przypadku wód powierzchniowych, tak i wody podziemne należy chronić przed niekorzystnym wpływem antropogenicznym. W wyniku rozwoju zabudowy zwierciadło wód podziemnych uległo obniżeniu. Z tej racji oraz dzięki odbiorowi ścieków sanitarnych stanowi barierę dla przedostawania się nadmiernych ilości biogenów do środowiska gruntowo-wodnego. Nadto istotnym zagadnieniem jest sposób zagospodarowania wód opadowych plan przewiduje ich odprowadzenie systemem istniejącej kanalizacji deszczowej; w obrębie granic nieruchomości należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych, stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające, a ich ewentualny nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej.

3.4. Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne zaliczane jest do podstawowych rodzajów zanieczyszczeń środowiska naturalnego. Wyróżniamy dwa rodzaje źródeł pól elektromagnetycznych w środowisku: naturalne (promieniowanie Ziemi czy Słońca) oraz sztuczne (np. urządzenia elektryczne).

Głównym źródłem sztucznie wytwarzanych pól elektromagnetycznych w środowisku są elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia oraz instalacje radiokomunikacyjne, takie jak: stacje bazowe radiokomunikacji ruchomej (w tym telefonii komórkowej) i stacje nadające programy radiowe i telewizyjne. Linie i stacje elektroenergetyczne są źródłami pól o częstotliwości 50 Hz, natomiast urządzenia radiokomunikacyjne wytwarzają pola o częstotliwościach od około 0,1 MHz do około 100 GHz. Linie i stacje elektroenergetyczne nie powodują istotnego, negatywnego oddziaływania na środowisko, gdyż natężenia pól elektrycznego i magnetycznego szybko maleją wraz ze wzrostem odległości od linii elektroenergetycznych, a stacje elektroenergetyczne budowane są zwykle na otwartych terenach i poza ogrodzonymi, niedostępnymi dla ludności obszarami stacji. Najbardziej rozpowszechnionym rodzajem obiektów radiokomunikacyjnych są stacje bazowe telefonii komórkowych. Pomiar prowadzone w ostatnich latach w otoczeniu stacji bazowych nie wykazują przekroczeń wartości dopuszczalnych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska definiuje pola elektromagnetyczne jako pola elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach z zakresu od 0 Hz do 300 GHz, a ochrona przed nimi polega na utrzymaniu poziomów tych pól poniżej wartości dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach, a także zmniejszanie poziomów co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, został ustawowo zobowiązany do okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (art. 123 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku) oraz do prowadzenia, aktualizowanego corocznie, rejestru zawierającego informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (art. 124 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku).

W obszarze opracowania infrastruktura elektroenergetyczna zrealizowana jest w większości w postaci podziemnych sieci kablowych. Brak w tym obszarze elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia. Jednakże ze względu na specyficzny obszar opracowania w skład którego wchodzi: tereny zamknięte, szpital wojskowy, lądowisko śmigłowców czy teren kolejowy, istnieje wysokie prawdopodobieństwo występowania w tym obszarze różnego rodzaju stacji radiokomunikacyjnych (np. VHF, CLR czy RTV), w skład których wchodzi: aparatura elektroniczna, kontenery, instalacje odgromowe czy też rozmaite konstrukcje wsporcze (maszty, wieże, drabiny kablowe itp. Ryc. 22.).



Ryc. 22. Maszty radiokomunikacyjne w obszarze opracowania

Podczas opracowywania projektu planu, należy uwzględnić przepisy istniejące w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

4. Informacja o głównych celach i zawartości projektu planu

4.1. Cel opracowania i ustalenia projektu planu

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, głównymi celami przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Szkolna”, są:

- wypełnienie ustaleń porozumienia w sprawie ustalenia zasad nabycia nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki z dnia 21 kwietnia 2022 roku, niezbędnych do realizacji budowy przedłużenia ul. Norwida od ul. Towarowej w kierunku ul. Kościuszki,
- przeznaczenie terenów pod realizację celu publicznego jakim jest budowa gminnej drogi publicznej – ul. Norwida,
- ustalenie przeznaczenia terenów z zachowaniem ładu przestrzennego.

Obecnie na analizowanym terenie nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt opracowywanego planu na wnioskowanym terenie wyznacza następujące funkcje:

Przeznaczenie terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);
MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (usługi
nieuciążliwe);
UA – teren usług biurowych i administracji;
UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
Z – tereny zieleni;
WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych -
rzeka Ełk;
IE – teren elektroenergetyki;
KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
KDD – teren drogi dojazdowej;
KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej.

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie zmian w wyżej wymienionych zakresach nie budzi przeciwwskazań.

4.2. Powiązania ustaleń planu z innymi dokumentami

Stosownie do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisy projektu planu muszą być zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w celu zachowania jednorodności i ciągłości procesu planistycznego.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku*, uchwalonym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku, teren objęty opracowaniem planu położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami: **A3, A5, E4, K2** (Ryc. 23.).

a) Strefa Centralna (A), Cele operacyjne:

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu subregionalnym;
- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;
- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;
- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;
- rozwój usług turystycznych w oparciu m. in. o istniejące obiekty zabytkowe;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- zwiększenie udziału zieleni w przestrzeni śródmiejskiej,
- usprawnienie komunikacji w śródmieściu,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

b) A3 – kwartał ograniczony jest od północy terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa rzeką Ełk i terenami pokoszarowymi, od wschodu terenem kolejowym i od zachodu terenem śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinniej z usługami oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Śródmieście”, „Ełk – Konopnickiej”, „Ełk – Piłsudskiego”

„Ełk – Sklejki”, „Ełk – Sklejki II” i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II”. Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinna i mieszkalno-usługowa, usługi o szerokim spektrum, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, budynki użyteczności publicznej, skwery, zabytkowy park miejski, obiekty sakralne, garażowe i sportowe. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;;
- usługi ogólnomiejskie;
- usługi centrotwórcze,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zieleni urządzona.

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

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

Kompleksowej rewitalizacji wymaga przede wszystkim park, zlokalizowany przy ul. J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie dworca kolejowego. Park ten powinien pozostać terenem zielonym z zachowaną zielenią wysoką, ponieważ stanowi naturalny bufor, oddzielający tereny kolejowe od zabudowy mieszkalnej. Po rewitalizacji, ze względu na swoje położenie, park będzie stanowił miejsce relaksu i odpoczynku także dla podróżnych. Alternatywą dla skweru zieleni jest przeniesienie tam dworca autobusowego. Dopuszcza się także zlokalizowanie w obrębie parku infrastruktury komunikacyjnej. Obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, powinny zostać poddane dalszym procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń. Remontu wymaga jeszcze duża ilość historycznych kamienic, należy też dążyć do poprawy komfortu życia mieszkańców śródmieścia poprzez odnowę podwórek – tworzenie zieleńców, placów zabaw, komunikacji wewnętrznej oraz parkingów.

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

W celu poprawy wyglądu ścisłego centrum należy dążyć do wyeliminowania wolno stojącej zabudowy garażowej. Istnieje potrzeba rozbudowy lokalnej infrastruktury technicznej, takiej jak oświetlenie i parkingi, a także modernizacji wewnętrznych ciągów komunikacyjnych. W obrębie kwartału należy uczynić układ przestrzeni komunikacyjnych, m.in. przez powiązanie istniejących ścieżek rowerowych, a także zaprojektowanie traktu rowerowego, łączącego dworzec i centrum handlowe ze ścieżką wokół Jeziora Ełckiego. Nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². (...)

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

Obecne zagospodarowanie to zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi administracji, kultury i oświaty, obiekty gastronomiczne i hotelowe, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obszar obejmuje w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje obiektów użyteczności publicznej - m.in. filia Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie, siedziba Urzędu Gminy, domy pomocy socjalnej, Ełckie Centrum Rewitalizacji Społecznej i szpital wojskowy.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi centrotwórcze,
- usługi ogólnomiejskie,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,
- przestrzenie publiczne,
- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- sport i rekreacja.

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

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

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

Przewiduje się rozwój obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – naprzeciw galerii handlowej „Brama Mazur” przy ul. J. Dąbrowskiego dopuszcza się nowy obiekt tego rodzaju, z możliwością jego powiązania funkcjonalnego i przestrzennego ze zrealizowaną już galerią.

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

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

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

d) Strefa E – Nadrzeczna (...)

E4 – teren ograniczony od północy obszarem zwartej zabudowy śródmiejskiej, od wschodu trakcją

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

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

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- zieleni,
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

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

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

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

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

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

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

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta. (...)

e) Tereny zamknięte – obszary kolejowe

K1, K2 – Komunikacja kolejowa normalnotorowa.

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

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

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

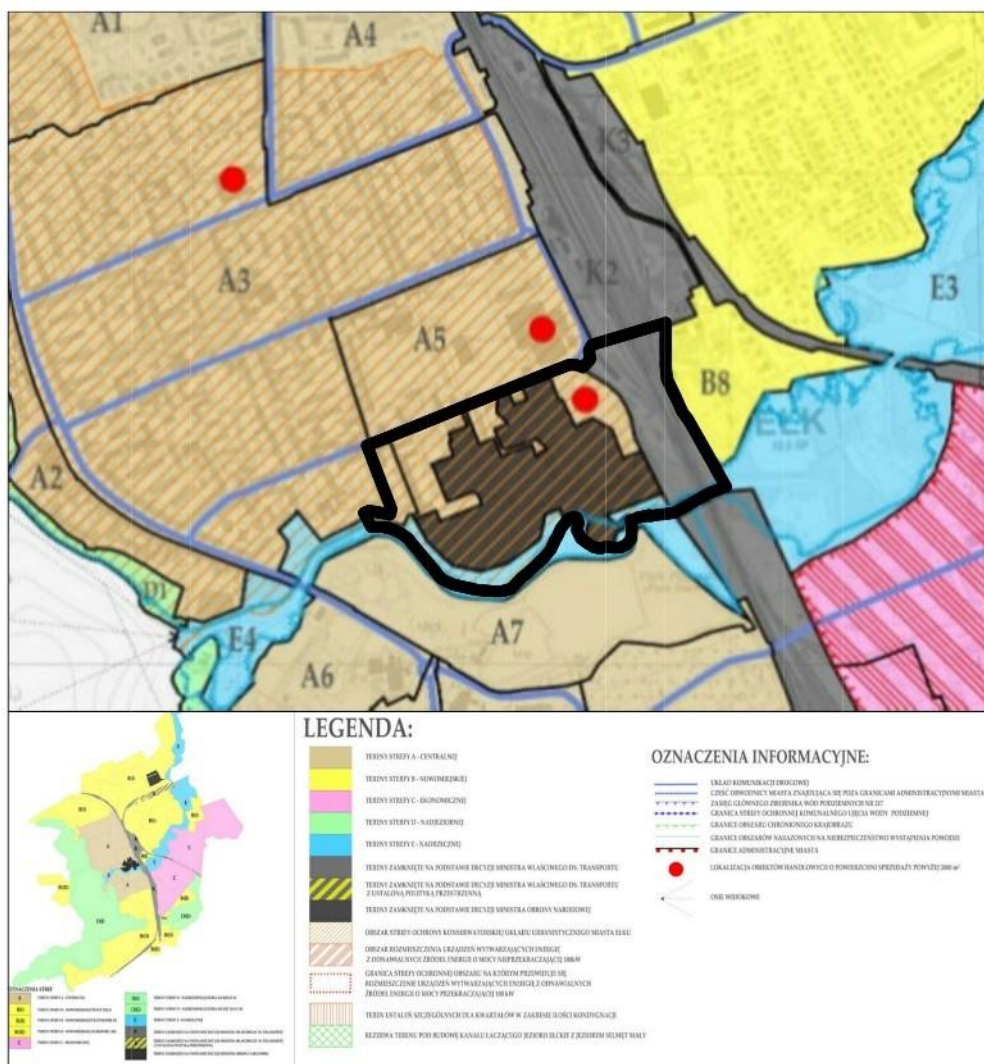
Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego przewiduje się następujące inwestycje priorytetowe: modernizację linii nr 38 wraz z elektryfikacją, modernizację linii nr 219, aktywizację linii kolejowej nr 223 oraz budowę międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica, łączącej kraje nadbałtyckie: Litwę, Łotwę i Estonię z Polską i innymi

krajami UE. W północno-wschodniej Polsce Rail Baltica ma bieć z Białegostoku przez Ełk i Olecko do Suwałk i granicy państwa z Litwą w Trakiszkach. W Ełku Rail Baltica będzie miała swój przebieg po części istniejącej trasy linii 38 (Białystok – Ełk) oraz linii 41 (Ełk – Gołdap).

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

f) **Tereny zamknięte** Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. Na terenie miasta Ełku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium. Tereny zamknięte, to zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie miasta Ełku Minister Obrony Narodowej ustanowił dwa tereny zamknięte resortu obrony narodowej: - kompleks wojskowy przy ul. T. Kościuszki, na podstawie decyzji nr 42/MON z dnia 4 marca 2016 r., - kompleks wojskowy przy ul. Dolnej, na podstawie decyzji nr 38/MON z dnia 13 marca 2019, zaktualizowanej 3 lipca 2019 r. Sporządzenie planów miejscowych dla tych terenów uwarunkowane jest utratą statusu terenu zamkniętego przez dany obszar, chyba, że dany teren zamknięty został ustalony decyzją ministra właściwego ds. transportu. W przypadku powyżej wskazanych okoliczności, opracowane plany miejscowe winny uwzględniać istniejące uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania terenu określone w dokumencie Studium.

Strefa	Granice	Cel główny	Funkcje	
			główne	dopuszczone
Strefa A – Centralna	od północy ulice gen. W. Sikorskiego i Grunwaldzka, od wschodu: linia kolejowa; od zachodu: tereny przybrzeżne Jeziora Ełckiego, od południa: ulice Matejki i Koszykowa	Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m ²	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna
Strefa E – Nadrzeczna	Obejmuje rzekę Ełk oraz tereny nadrzeczne	Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.	wody powierzchniowe zieleń rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna sportowa	



Ryc. 23. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elka; Polityka przestrzenna.

Założenia do sporządzenia zmiany planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Elka, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu

Badany obszar predysponuje do projektowanego zagospodarowania. Jego położenie oraz zagospodarowanie (budynki mieszkalne wielorodzinne, w mniejszym stopniu jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, liczna zabudowa usługowa: usługi nieuciążliwe, usługi administracji, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej, garaże, wiaty magazynowe oraz wewnętrzne ciągi komunikacyjne), wpływa pozytywnie na rozwój funkcji proponowanych w projekcie planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który określa ustalenia dotyczące zagospodarowania danego fragmentu przestrzeni. Głównym celem jest stworzenie zapisów umożliwiających rozwój społeczno – gospodarczy danego miejsca przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, z poważaniem dla przyrody. Za wariant „0” należy w tym przypadku uznać zagospodarowanie ukształtowane przed wejściem w życie prawa miejscowego. Konsekwencje wynikające z braku realizacji postanowień zawartych w

przedmiotowym projekcie planu można zakwalifikować do negatywnych, będących wynikiem potencjalnego chaosu przestrzennego, zagrożeń dla środowiska i krajobrazu kulturowego, będących skutkiem braku aktu prawa miejscowego. W treści uchwały wprowadzono wiele zapisów mających na celu chronić i wzbogacić środowisko przyrodnicze oraz ludzi, takie jak:

- przeznaczenie wytypowanych terenów na powierzchnię biologicznie czynną;
- wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenów istniejących drzew i zespołów zieleni;
- ochrona powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie ponadnormatywnych gazów lub pyłów do atmosfery;
- ochrona terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (woda Q1%) i wynosi raz na 100 lat, w związku z czym należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów;
- realizacja ścieżek rowerowych jako uzupełnienie przeznaczenia terenów obsługi komunikacji;
- kwalifikacja poszczególnych rodzajów terenów do odpowiednich grup, w zależności od dopuszczalnego poziomu hałasu, który określony jest w przepisach odrębnych;
- ochrona obiektów architektury wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, które występują w obszarze objętym planem;
- odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające.

W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu obecny stan środowiska pozostanie bez zmian, nie zostaną więc wypełnione porozumienia w sprawie ustalenia zasad nabycia nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki, niezbędnych do realizacji budowy przedłużenia ul. Norwida od ul. Towarowej w kierunku ul. Kościuszki; nie wyznaczy się także terenów pod realizację celu publicznego jakim jest budowa gminnej drogi publicznej (ul. Norwida).

Wśród prognozowanych zmian w obszarze opracowania biorąc pod uwagę ocenę możliwych skutków przy braku realizacji ustaleń planu, za najważniejszy można uznać ewentualny rozwój zainwestowania bez wytycznych regulujących zagospodarowanie, w atrakcyjnych dla działań inwestycyjnych, niezabudowanych terenach. Wprowadzenie zabudowy na takie tereny pociągnie za sobą pewne konsekwencje. Przyczyni się do ograniczenia powierzchni zielonej, powodując tym samym zanik siedlisk gatunków dotychczas zamieszkujących te tereny, zmianę szorstkości podłoża, co z kolei spowoduje wzrost średniej temperatury i zwiększy parowanie z terenu oraz wpłynie na stosunki wodne. Na obszarze planowanego zainwestowania występują jednak głównie gatunki fitocenozy pospolicie występujących na terenie naszego kraju. Nie stwierdzono występowania stanowisk roślin objętych ochroną prawną. Poza uszczupleniem zasobów przyrodniczych, może spowodować powstanie obiektów, które wypełnią przestrzeń bez uwzględnienia relacji z otoczeniem. Ponadto, nadmiernie intensywne zabudowanie terenów dotąd niezainwestowanych spowoduje wzrost natężenia ruchu samochodowego w obszarze opracowania, co z kolei wiąże się z większą dostawą zanieczyszczeń powietrza pochodzenia komunikacyjnego, możliwością powstawania korków oraz trudnościami z parkowaniem

pojazdów. Prognozowanym skutkiem w przypadku braku realizacji projektu planu mogą być również postępujące przekształcenia na rzecz siedlisk gatunków ruderalnych oraz pogarszający się stan estetyki tej części miasta. Brak wdrożenia ustaleń projektu dotyczących ochrony różnorodności biologicznej (bioróżnorodności) może spowodować zubożenie zasobów biotycznych środowiska.

Podsumowując, potencjalne niekorzystne zmiany stanu środowiska będą większe niż te przewidywane po uchwaleniu planu „Ełk – Szkolna”.

5. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu planu na środowisko

5.1 Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, a także na środowisko

a) Przewidywane oddziaływanie na obszary Natura 2000:

Teren predysponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, który to jest formą ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. 2022 poz. 916).

Z racji położenia i braku oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska obszarów ochrony, nie ma zagrożenia naruszenia integralności obszarów Natura 2000. Zarówno przyroda ożywiona, jak i nieożywiona obszarów chronionych nie ulegnie ograniczeniu wskutek realizacji ocenianego planu. Projekt planu nie narusza również spójności tych obszarów, a co za tym idzie zachwiania struktury ekologicznej i funkcji w obrębie całego obszaru Natura 2000. Obszar opracowania ze względu na swoje położenie znajduje się również poza głównymi korytarzami ekologicznymi.

b) Wpływ ustaleń planu na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta:

Bioróżnorodność jest jedną z cech krajobrazu i polega na jego strukturalnym zróżnicowaniu. Dla zachowania bioróżnorodności najcenniejsze ekosystemy i krajobrazy są objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Na przedmiotowym terenie brak obszarów i obiektów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Biorąc pod uwagę założenia planu, nie przewiduje się raczej wzrostu bioróżnorodności tego obszaru, jednakże należy skoncentrować się na zachowaniu jak największej ilości wykształconych już dojrzałych gatunków drzew i krzewów zlokalizowanych w granicach opracowywanego terenu. Realizacja ustaleń planu zmieni z pewnością obraz szaty roślinnej. Fragmenty słabo utrzymanej zieleni oraz zbiorowiska ruderalne zostaną zastąpione nowymi założeniami zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie, co daje szansę poprawy jej jakości oraz utrzyma w odpowiedniej skali powierzchnie biologicznie czynne. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wzrost powierzchni biologicznej jak i na wzrost wartości estetycznych będzie nakaz wprowadzenia w całym obszarze parkingów w zieleni. W projekcie planu minimalny udział procentowy *powierzchni biologicznie czynnej* wynosi od 10% do 90%. Ustalenia planu w §5 pkt 3, zalecają aby istniejące drzewa i zespoły zieleni wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia. Lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Nieznacznemu ograniczeniu ulegną

populacje drobnych zwierząt bytujących w roślinności i w glebie, populacje ptaków oraz drobnych ssaków nie powinny ulec zmniejszeniu, a wraz z realizacją ustaleń planu miejscowego, okolica powinna być nadal zamieszkiwana przez tego rodzaju przedstawicieli fauny. Skutkami oddziaływać ustaleń planu może być również: ograniczenie potencjalnych powierzchni siedlisk przyrodniczych, przekształcenie siedlisk przyrodniczych (degradacja, zmiana składu podłoża w rejonie inwestycji), zmiany warunków bytowania zwierząt i możliwe ograniczenie przebywania części gatunków. Ewentualne zwiększanie intensywności zainwestowania we wnioskowanych terenach może w niewielkim stopniu uszczuplić zasoby obszaru, z drugiej strony wyznaczenie zapisami planu powierzchni biologicznie czynnych stanowi ich zabezpieczenie przed zabudową, co ma zasadnicze znaczenie dla środowiska przyrodniczego

c) Wpływ ustaleń planu na ludzi:

Obecność rozmaitych form zieleni urządzonej i nieurządzonej, zieleńców czy skwerów z wykształconymi, dojrzałymi formami zieleni, ze względu na pozytywny charakter oddziaływania roślinności, stanowi jeden z ważniejszych czynników utrzymania kondycji środowiska przyrodniczego, tym samym warunków życia jego mieszkańców i użytkowników. Należy uznać, że wszystkie działania mające wpływ na poszczególne składowe środowiska mają wpływ na zdrowie i życie ludzi. Za dodatkowe korzystne aspekty należy uznać zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej (§5 pkt 4). Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu, poza nabyciem nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki oraz przeznaczeniem terenów pod realizację gminnej drogi publicznej jest ustalenie przeznaczenia terenów z zachowaniem ładu przestrzennego. Przekłada się to na przewidywane na większości terenu zmiany zagospodarowania oraz uporządkowanie istniejącego zagospodarowania zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Redukcja powierzchni zieleni w najbliższym otoczeniu zainwestowania, zamknięcie relacji widokowych, pojawienie się tzw. „nowego sąsiedztwa”, może spotykać się z negatywnym odbiorem, co może powodować frustracje i poczucie utraty pewnych wartości, co jednak w przypadku analizowanego obszaru wobec już utrwalonego w dużej mierze zainwestowania, nie powinno być częstą sytuacją. W projekcie planu miejscowego zostało uwzględnione zachowanie istniejących walorów środowiska przyrodniczego poprzez ochronę terenów przed zbyt intensywnym zainwestowaniem, wyznaczono parametry np. w zakresie powierzchni zabudowy. W projekcie ustalono również powierzchnię biologicznie czynną na poziomie od 10% do 90%. Wolne obecnie od zabudowy obszary będą zaplanowane w sposób kreujący przestrzeń o wysokiej jakości, w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych z tym, że o ostatecznym charakterze zdecyduje również jakość architektury. Przewidywane zagospodarowanie terenu związane z zabudową w trakcie jej normalnej eksploatacji nie powinno generować uciążliwości dla ludzi. Projekt planu uwzględnia kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego terenu.

d) Wpływ ustaleń planu na środowisko wodne:

W zakresie ochrony wód zarówno powierzchniowych jak i podziemnych, największy wpływ na ich jakość ma właściwe odprowadzanie ścieków, tj. za pomocą rozdzielczej sieci kanalizacyjnej do komunalnej oczyszczalni ścieków. Plan ustala także rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci. Jednocześnie zakazuje się odprowadzania ścieków z

terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających. *Sieć kanalizacji sanitarnej* zapobiega przedostawaniu się zanieczyszczeń biogenych do wód powierzchniowych i podziemnych. Prace budowlane i funkcjonowanie obiektów, w tym powierzchni komunikacyjnych, parkingów, będą się wiązały z zanieczyszczeniami podłoża (np. substancjami ropopochodnymi, metalami ciężkimi, solami czy innymi szkodliwymi związkami chemicznymi) o niewielkim zasięgu, nie stanowiącym zagrożenia dla ujmowanych poziomów wodonośnych. *Sieć kanalizacji deszczowej* zbiera zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych i zabezpiecza przed przedostawaniem się substancji szkodliwych do wód. Wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.), należy przed wprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji deszczowej) wstępnie podczyszczać. Zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej; zakazuje się także odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

Z obecnością sieci kanalizacyjnych wiąże się ograniczenie lokalnego zasilania warstw wodonośnych, w szczególności wód gruntowych i obniżanie poziomu tych wód. Negatywny wpływ może mieć przyrost terenów utwardzonych i zabudowanych, co ograniczy miejscowo zasilanie warstw wodonośnych. Cennym ustaleniem planu jest wskazanie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające.

Odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej zabezpieczy wody powierzchniowe i podziemne przed wzrostem poziomu zanieczyszczeń. Powyższe ustalenia i rozwiązania w wystarczający sposób zminimalizują ryzyko wystąpienia negatywnego oddziaływania na stan czystości wód podziemnych i gruntów.

e) Wpływ ustaleń planu na powierzchnię ziemi

Analizując ustalenia planu stwierdza się, że pewne elementy geomorfologiczne tego obszaru mogą ulec przekształceniom wskutek realizacji ustaleń planu. Okresowo (w czasie budowy dróg, ciągów pieszo - jezdnych czy innej zabudowy) pojawią się odpady budowlane, które porządkowane na bieżąco i po zakończeniu prac nie powinny stanowić uciążliwości dla środowiska.

Ważne są ustalenia dotyczące zarówno ochrony ukształtowania terenu jak i gleby. W projekcie planu znalazły się więc ustalenia, które pozwalają na ograniczenie negatywnego istotne są ustalenia dotyczące powierzchni działki budowlanej, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz minimalnych procentów powierzchni biologicznie czynnych. Powyższe zapisy projektu pozwalają na zachowanie w granicach przedmiotowego obszaru powierzchni biologicznie czynnej zapewniającej infiltrację wód powierzchniowych.

Projekt planu ustala też ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez wskazanie gospodarowania odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przez odpowiednie zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie (§5 pkt 6.1) i 6.2)) co pozwoli na utrzymanie aktywnych biologicznie powierzchni jako podstawy systemu przyrodniczego.

Planowana zabudowa wraz z zainwestowaniem infrastrukturalnym powstawać będą na podstawie projektu planu i nie będą powodować znacznych przekształceń powierzchni terenu.

Opisywany teren nie posiada walorów w postaci ukształtowania terenu wymagającego zabiegów ochronnych. Na obszarze objętym projektem nie przewiduje się więc powstania takich zmian,

które wpłyną niekorzystnie na rzeźbę terenu. W obszarze opracowania nie zinwentaryzowano ani nie udokumentowano terenów zagrożonych lub objętych ruchami masowymi, a możliwość wystąpienia procesów dynamicznych i zagrożeń z nimi związanych jest ograniczona ze względu na ukształtowanie terenu.

f) Wpływ ustaleń planu na powietrze i klimat

Stan powietrza w okolicach terenu objętego opracowaniem, zależy od różnych czynników. Obszar opracowania jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie strefy zurbanizowanej, przy ulicy o dużym natężeniu ruchu (ul. Kościuszki), a wschodnią granicę terenu wyznacza linia kolejowa, zagrożeniem może być emisja liniowa pochodząca z pojazdów oraz kolei. Dlatego też należy pamiętać, by w ramach planowanych funkcji przewidywać odpowiednią rezerwę, w miarę możliwości przestrzennych, pod różnorodne formy zieleni, która wpływa na katalizowanie procesów neutralizacji szkodliwych gazów i pyłów.

Zapisy planu wprowadzają ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza (§5 pkt 5).

Nie przewiduje się gwałtownego powstawania nowych źródeł zanieczyszczeń powietrza z uwagi na obecność w granicach opracowania sieci ciepłowniczej. Wzrostu emisji można spodziewać się w związku ze zwiększonym obciążeniem ciepłowni. Zakład ten posiada jednak stosowną infrastrukturę obniżającą ilość emitowanych substancji i jest przygotowany na zwiększenie produkcji.

Projekt analizowanego dokumentu, wskazuje zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, poza tym dopuszcza się także ogrzewanie elektryczne i gazowe z sieci. Na obszarze objętym planem możliwa będzie także lokalizacja urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

Zabiegi takie ograniczą tzw. niską emisję pyłów i gazów do atmosfery. Użytkowanie ogrzewania z wykorzystaniem nośników spełniających ochronę powietrza zapewni wystarczającą jego ochronę oraz nie przyczyni się do pogorszenia jego stanu.

Projekt planu przeznaczony do zainwestowania kubaturowego teren w dużej mierze zainwestowany. Biorąc pod uwagę powierzchnię nowych terenów wyznaczonych do zainwestowania oraz charakter planowanej zabudowy, zmiany klimatu mogą mieć znaczenie lokalne. Wzrośnie obszar powierzchni pokrytej utwardzonymi nawierzchniami, co spowoduje większe różnice termalne z otoczeniem. Ograniczeniu ulegnie prędkość wiatrów w warstwie przypowierzchniowej gruntu.

g) Wpływ ustaleń planu na krajobraz

Przez walory krajobrazowe rozumie się „wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka”. W zakresie ochrony krajobrazu plan wprowadza pewne ustalenia, a poprzez ich realizację nastąpi zmiana wizerunku krajobrazu. Ze względu na utrwalone od wielu lat zagospodarowanie przeważającej części analizowanego obszaru, dla większości terenów nie przewiduje się znaczących zmian w krajobrazie wywołanych realizacją ustaleń planu. Zagospodarowanie obszaru opracowania stwarza charakter zdecydowanie

antropogeniczny właściwy strefie mieszkalnictwa wielorodzinnego wraz z usługami sektoru prywatnego i publicznego. Centralną, rozległą część terenu opracowania, stanowią tereny zamknięte w skład których wchodzi szpital wojskowy z lądowiskiem dla helikopterów oraz zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i w wielu przypadkach pełnią funkcje usługowe. Stan i standard obiektów budowlanych w granicach opracowania decyduje o estetyce tych terenów. Obszar objęty opracowaniem jest przeważająco zainwestowany, w związku z czym dla pełnienia funkcji przyrodniczych istotne są wszystkie fragmenty terenów zieleni towarzyszącej zabudowie oraz szczególnie obszar z roślinnością hydrofilną, który jest jedynym w tym planie fragmentem, gdzie szata roślinna ukształtowała się praktycznie przy braku ingerencji ze strony człowieka. Należy podkreślić, iż jest to miejsce szczególnie cenne przyrodniczo, gdyż porasta je roślinność o dużym stopniu naturalności, a liczne gatunki roślin, stanowią miejsce bytowania dla różnorodnych gatunków fauny. Nie występują tu gatunki fauny właściwe terenom otwartym, brak jest chronionych gatunków roślin, czy siedlisk egzemplarzy zagrożonych wyginięciem.

Na obszarze opracowania znajdują się miejsca, które na skutek przeobrażeń środowiska zostały zastąpione zbiorowiskami ruderalnymi. Rośliny te zasiedlają podłoża zmienione przez człowieka, szczególnie środowiska miejskie takie jak: budynki i ich sąsiedztwo, drogi i przydroża, tereny kolejowe, parkingi i intensywnie użytkowane tereny usługowe. Często są to rośliny lubiące gleby bogate w sole mineralne i związki azotowe. Tereny porośnięte takim typem roślinności zaobserwować można głównie w sąsiedztwie: terenów kolejowych, pomieszczeń magazynowo – warsztatowych przy ul. Stary Rynek, na zdewastowanych, opuszczonych i zaniedbanych rewirach opracowania planu. Ze względu na specyfikę rozwoju tego typu roślinności, zbiorowiska te charakteryzują się dużą odpornością. Bez względu na charakter i genezę zbiorowisk roślinnych niemalże całkowita eliminacja może nastąpić wskutek odpowiedniego zagospodarowania terenu.

Największym atutem obszaru opracowania jest bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Ełk. Dojrzałe zadrzewienia zlokalizowane u brzegów rzeki stworzą ciekawe estetycznie przedpole dla jakiegokolwiek przyszłej zabudowy, pod warunkiem że miejsce to zostanie odpowiednio urządzone i zagospodarowane. Kształtowanie krajobrazu powinno przebiegać w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, a co się z tym wiąże w sposób powstrzymujący degradację elementów przyrodniczych oraz niepogarszający naturalnych możliwości regeneracji terenów o znaczącym potencjale środowiskowym.

Miejsce na którym przystąpiono do opracowania planu, zlokalizowane jest ponadto w granicach zabytkowego obszaru układu urbanistycznego miasta Ełku. Na terenie opracowania wyróżnić można siedem obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej jak i gminnej ewidencji zabytków. Zapisy projektu planu umożliwiają ochronę tych wartości (§6 pkt 4).

Elementami obniżającymi wartość krajobrazu są m.in. przewody poprowadzone ponad ulicami, napisy na ścianach budynków, zniszczone elewacje budynków, tereny zdewastowane szczególnie w sąsiedztwie garaży oraz reklamy. W tym zakresie realizacja zapisów planu może wpłynąć na poprawę sytuacji, gdyż np. kwestie związane z nośnikami reklamowymi zostały uszczegółowione w §4 pkt 6.

Kształtowanie krajobrazu powinno przebiegać w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, a co się z tym wiąże w sposób powstrzymujący degradację elementów przyrodniczych oraz niepogarszający naturalnych możliwości regeneracji terenów o znaczącym potencjale środowiskowym. Przy tym należy pamiętać o zachowaniu standardów architektoniczno –

urbanistycznych, by nowe realizacje tworzyły jedno założenie.

Analizując wszystkie składniki krajobrazu omawiany teren można określić mianem krajobrazu kulturowego, czyli krajobrazu użytkowego i ukształtowanego przez człowieka, bez wywołania zgubnych skutków zachwiania naturalnej równowagi z harmonijnym włączeniem gospodarki człowieka w gospodarkę przyrody.

h) Wpływ ustaleń planu na zasoby naturalne

Realizacja zapisów planu nie wpłynie na zasoby naturalne – z posiadanych materiałów archiwalnych wynika, że na badanym terenie nie występują udokumentowane zasoby naturalne takiej jak kruszywa, złoża ropy, pokłady torfu, itp.

i) Wpływ ustaleń planu na zabytki i dobra materialne

Teren na którym przystąpiono do opracowania planu, zlokalizowany jest w granicach zabytkowego obszaru układu urbanistycznego miasta Ełku, który objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku (znak KL WKZ 534 17/D/79) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji z dnia 20 lutego 1979 roku wpisującej część układu urbanistycznego miasta Ełku do rejestru zabytków pod nr A-180. Na terenie opracowania wyróżnić można obiekty zabytkowe wpisane do gminnej jak i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zapisy projektu planu umożliwiają ochronę tych wartości, m.in. poprzez zapis który mówi, iż wszelkie działania inwestycyjne w przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków (§6 pkt 4).

Wpływ ustaleń planu na dobra materialne jest znikoma, gdyż zagrożenia dla tych dóbr wynikają głównie ze strony czynników przyrodniczych. W tej ocenie najniebezpieczniejsze są: gwałtowne czynniki pogodowe, powodzie, osuwanie się mas ziemnych. Zdarza się, że tereny nadrzeczne są podtapiane podczas wezbrań wiosennych. Południową część opracowania zakwalifikowano, w związku z tym do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (woda Q1%) i wynosi raz na 100 lat oraz obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (woda Q10%) i wynosi raz na 10 lat. W takim miejscu obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu, wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne. W granicach obszaru opracowania nie występuje ryzyko osuwania się mas ziemnych.

j) Zależność między elementami środowiska i między oddziaływaniem na te elementy

Nie przewiduje się, aby realizacja projektu planu mogła powodować istotną kumulację negatywnych oddziaływań wywołanych zależnościami między poszczególnymi elementami środowiska. Jednakże, każda ingerencja w środowisko powoduje w nim zmiany. Zmiany te zależne są jednak od lokalnych uwarunkowań i wartości środowiskowej poszczególnych obszarów podlegających zmianom.

Realizacja ustaleń planu spowoduje zmiany (skutki) w środowisku, w wyniku czego nastąpi:

- zmiana sposobu dotychczasowego przeznaczenia terenu, poprzez budowę między innymi gminnej drogi publicznej;
- zmiana ukształtowania powierzchni terenu w wyniku prac budowlanych;

- zagospodarowanie obecnych pozbawionych zabudowy terenów na tereny służące głównie obsłudze komunikacyjnej oraz zabudowie z zachowaniem ładu przestrzennego;
- tereny porośnięte roślinnością ruderalną zostaną przekształcone i zagospodarowane nowymi nasadzeniami;
- nieznaczne ograniczenie populacji drobnych zwierząt bytujących w roślinności i w glebie, populacje ptaków oraz drobnych ssaków nie powinny ulec zmniejszeniu, a wraz z realizacją ustaleń planu miejscowego, okolica powinna być nadal zamieszkiwana przez tego rodzaju przedstawicieli fauny;
- możliwość zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie terenów (o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia), istniejących drzew i zespołów zieleni;
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- ustalenia opracowywanego planu miejscowego nie będą miały wpływu na warunki ochrony najbliższych obszarów chronionej przyrody.

6. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Na terenach objętych opracowaniem planu przewidziano Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej.

7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić priorytety w zakresie ochrony środowiska wynikające z dokumentów przyjętych na szczeblu krajowym i samorządowym oraz porozumień międzynarodowych, a także dokumentów i dyrektyw Unii Europejskiej.

Przyjęta w 1997 roku Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej zapewnia ochronę środowiska człowieka, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju (art. 5). Zasadę tę uwzględnia „II Polityka ekologiczna państwa”, przyjęta przez Sejm 23 sierpnia 2001 r., oraz dostosowane do niej strategie i programy środowiskowe, w tym przede wszystkim „Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016”. Podstawowym celem „Polityki...” jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego kraju czyli mieszkańców, infrastruktury społecznej i zasobów przyrodniczych, przy założeniu, że strategia zrównoważonego rozwoju Polski pozwoli na wdrożenie takiego modelu rozwoju, który nie stworzy zagrożenia dla jakości i trwałości przyrodniczych zasobów.

Wiodącą zasadą Polityki Ekologicznej Państwa jest zasada zrównoważonego rozwoju, ustanowiona w ramach Konferencji Narodów Zjednoczonych w Rio de Janeiro w 1992 r.

Podstawowym założeniem zrównoważonego rozwoju jest takie prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, aby zachować zasoby i walory środowiska w stanie zapewniającym trwałe, nie doznające uszczerbku, możliwości korzystania z

nich zarówno przez obecne jak i przyszłe pokolenia, przy jednoczesnym zachowaniu trwałości funkcjonowania procesów przyrodniczych oraz naturalnej różnorodności biologicznej na poziomie krajobrazowym, ekosystemowym, gatunkowym i genowym. Istotą zrównoważonego rozwoju jest równorzędne traktowanie racji społecznych, ekonomicznych i ekologicznych, co oznacza konieczność integrowania zagadnień ochrony środowiska z polityką w poszczególnych dziedzinach gospodarki.

Kryteria zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez między innymi utrzymanie jak największych obszarów biologicznie czynnych w obecnym stanie, nie blokujących jednocześnie rozwoju inwestycji na terenach możliwych do zurbanizowania. Projekt planu określa sposób zagospodarowania terenów i wyraz architektoniczny budynków. Reguluje się ilość kondygnacji, geometrię dachu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy. Powyższe ustalenia powinny korzystnie wpływać na estetykę krajobrazu przyszłej zabudowy, a także regulować intensywność zabudowy. Cele ochrony środowiska dotyczą poszczególnych jego komponentów. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego, podjęto szereg działań i wprowadzono wiele ustaleń, które w konsekwencji będą zapobiegały negatywnemu oddziaływaniu na środowisko lub łagodziły skutki interakcji na poziomie działalność człowiek-środowisko naturalne.

Najważniejszymi ustaleniami w zakresie ochrony środowiska na szczeblu państw członkowskich są dyrektywy, wśród których jako najważniejsze należy uznać:

Dyrektywę Rady 79/40/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków ze zmianami (*Dyrektywa Ptasia*), dyrektywę Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (*Dyrektywa Siedliskowa*). Obie dyrektywy są podstawą tworzenia *sieci NATURA 2000*, której celem jest zachowanie zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali Europy. Realizacja projektu miejscowego planu zagospodarowania ze względu na znaczne oddalenie od powyższych form ochrony nie wpłynie negatywnie na obszary NATURA 2000.

Oprócz ww. aktów prawnych należy zwrócić uwagę również na:

- dyrektywę parlamentu Europejskiego i Rady nr 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (dalej: dyrektywa SOOŚ),
- dyrektywę Rady nr 85/337/EWG z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne (dalej: dyrektywa OOS).

Celem Dyrektywy nr 2001/42/WE „...jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska i przyczynienie się do uwzględnienia aspektów środowiskowych w przygotowaniu i przyjmowaniu planów i programów w celu wspierania stałego rozwoju, poprzez zapewnienie, że zgodnie z niniejszą dyrektywą dokonywana jest ocena wpływu na środowisko niektórych planów i programów, które potencjalnie mogą powodować znaczący wpływ na środowisko”. Dyrektywa nr 85/337/EWG dotyczy oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko.

Wymagania ochrony środowiska ustanowione obowiązującymi przepisami prawa wypełniono w stopniu odpowiednim dla dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a przyjęte rozwiązania i warunki zagospodarowania terenu nie kolidują z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w miejscowym planie

W przypadku projektu planu miejscowego poszukiwanie alternatyw stanowi istotną część procesu twórczego, na etapie wstępnych prac nad koncepcją planistyczną. Dlatego też po etapie weryfikacji wstępnych koncepcji przyjęto optymalny wariant, który to w swym układzie wpisuje się w charakter sąsiedztwa. Podobny sposób zabudowy i zagospodarowania nie kłóci się z układem parcelacji okolicy, a także nie narusza skali urbanistycznej.

Warianty analizowanych rozwiązań są poddawane szczegółowym analizom pod kątem potrzeb zgłaszanych przez gminę, właścicieli gruntów, jednostki zarządzające infrastrukturą oraz z uwzględnieniem możliwości prawnych, technicznych i przy poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Poszukując alternatyw można zwrócić uwagę na wariantowanie takich elementów jak: rodzaj i funkcja zabudowy, jej gęstość, dobór i układ linii zabudowy.

Przy opracowywaniu niniejszego projektu, można było rozważać np. sposób zagospodarowania terenu zlokalizowanego wzdłuż ciągu komunikacyjnego w północno – wschodniej części planu, który stanowi obecnie niezagospodarowany, zdewastowany fragment z ruinami dawnych budynków i dojrzałym, rozległym chociaż zaniedbanym parkiem. W oparciu o rozmowę z właścicielami tego terenu (osoby prywatne), powstała wstępna koncepcja, która pozwala w przybliżeniu określić kierunek przekształceń tego obszaru, w przeciwnym razie obszar ulegałby dalszej dewastacji, a w konsekwencji mógłby stać się miejscem niebezpiecznym do przebywania.

Pod rozważę można było także wziąć zasadność nabycia nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki, niezbędnych do realizacji budowy przedłużenia ul. Norwida od ul. Towarowej w kierunku ul. Kościuszki oraz budowę gminnej drogi publicznej – ul. Norwida („mała obwodnica”). Obszar ten uznano jednak za miejsce korzystne do rozwoju przyszłych inwestycji. Teren jest płaski, nie występują tu masowe ruchy ziemi, dodatkowo jest dobrze skomunikowany i posiada bardzo dobrą lokalizację. Dla kwartałów przeznaczonych do stałego pobytu ludności należy wyznaczyć i uwzględnić strefy wykluczone z zabudowy od obszaru głównych dróg oraz linii kolejowych. Należy także zwrócić szczególną uwagę na oddziaływanie akustyczne trakcji kolejowej oraz dróg publicznych graniczących z obszarem przedmiotowym, dopuszczając budowę ekranów akustycznych lub dodatkowych szpalerów drzew i krzewów od strony torowiska i dróg. Zagadnienie, które można by także poddać wariantowaniu to wygląd naziemnych miejsc parkingowych, wyłożonych kostką brukową lub płytą ażurową. W tym przypadku korzystniejsze jest zdecydowanie drugie rozwiązanie, gdyż jest: przyjazne naturze (płyty obsiane trawą zwiększają powierzchnię terenów zielonych), ażurowa budowa płyt pozwala na swobodne przesiąkanie wody opadowej do gruntu (co zapobiega np. podmywaniu zabudowań) oraz wypełnienie płyt kruszywem lub obsianie trawą pozwala zamaskować betonowy podjazd, dzięki czemu nie wygląda on masywnie i sztucznie, przez co korzystnie wpływa na estetykę przestrzeni.

W projekcie planu wskazano zapisy najbardziej przyjazne środowisku, dlatego Prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju Ełku.

Ustalenia analizowanego projektu planu są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego miasta. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie miasta i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz zawierają zapisy korzystne dla środowiska i w najmniejszym stopniu będą negatywnie oddziaływać na środowisko, m.in.: pod

względem zastosowanych technologii i rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozwiązaniem alternatywnym jest oczywiście brak realizacji analizowanego dokumentu, jest to jednak całkowicie sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i interesem ekonomicznym miasta oraz z oczekiwaniami i potrzebami jej mieszkańców. Zastosowany zespół środków, którymi operuje projekt planu, został dobrany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z zasadami dobrej praktyki urbanistycznej, uwzględniając skalę terenu, jego położenie oraz najlepsze dla tego obszaru rozwiązania architektoniczno – przestrzenne.

9. Ocena ustaleń projektu planu z punktu widzenia możliwości ograniczenia wpływu na środowisko – proponowane działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa cele, które zakładają zapobieganie, ograniczenie lub niedopuszczanie do negatywnego wpływu inwestycji na środowisko. Proponowane rozwiązania przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prowadzą do łagodzenia i likwidacji negatywnych wpływów na środowisko przyrodnicze.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan wprowadza następujące zasady:

1. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza;
2. Zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) *MW-U, MN-U, UA* do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
 - b) *MW* do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
 - c) *UZ* do kategorii terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
 - d) *WS* do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
4. Na terenie opracowania planu ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej określony indywidualnie dla poszczególnych terenów: od 10% do 90%;
5. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia; lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
6. Wskazuje się zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, poza tym dopuszcza się także ogrzewanie elektryczne i gazowe z sieci. Na obszarze objętym planem możliwa będzie także lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem energii wiatru oraz instalacji fotowoltaicznych;
7. Zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych realizowane będzie z miejskiej sieci wodociągowej; realizację studni awaryjnych dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi;

8. Ścieki należy odprowadzać do komunalnej oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym; zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
9. Należy dążyć do zagospodarowania jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające; dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej; zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
10. W zagospodarowaniu terenów MW-U i MW przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, przy czym dla terenów 2MW-U i 6MW-U nakazuje się realizację placów zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej minimum 2 m² na jeden lokal mieszkalny. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych (minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci to 200 m²);
11. Realizacja ustaleń projektu planu nie stwarza zagrożenia dla form ochrony przyrody w jego otoczeniu, nie wpłynie na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w sieci obszarów Natura 2000, nie wpłynie też na spójność obszarów Natura 2000;
12. Zaleca się ochronę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku. Zapisy projektu planu umożliwiają ochronę wartości, m.in. poprzez zapis który mówi, iż wszelkie działania inwestycyjne w przypadku obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków;
13. Południowa część opracowania zakwalifikowana jest do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (woda Q1%) i wynosi raz na 100 lat oraz obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (woda Q10%) i wynosi raz na 10 lat. W takim miejscu obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.
14. Obszar opracowania obejmuje tereny kolejowe w sąsiedztwie których w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
15. W celu zapewnienia ochrony przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu generowanym przez „małą obwodnicę” miasta Ełku, na rysunku planu należy wskazać nieprzekraczalne linie zabudowy, informacyjne granice obszaru potencjalnie narażonego na hałas lub nakazać realizację ekranów akustycznych lub zieleni wysokiej wzdłuż wschodnich granic kwartałów jako pas izolacyjny, szczególnie w przypadku zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej.
16. Aby zachować jak największą ilość powierzchni przepuszczalnych, parkingi w obszarze opracowania (z wyłączeniem miejsc w budynkach), należy urządzić jako parkingi w zieleni (parkingi ażurowe).

W związku z powyższym realizacja planu (rodzaj proponowanego zainwestowania) nie niesie specjalnych zagrożeń dla środowiska.

10. Przewidywane metody analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.

Analiza środowiskowych skutków realizacji zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwa będzie dopiero po pełnej realizacji planu, tzn. w momencie gdy powstaną inwestycje, zostaną wykonane wszystkie podłączenia infrastrukturalne, czyli gdy wszystkie zapisy planu uzyskają wypełnienie w rzeczywistości. Wówczas stanie się możliwa kompleksowa analiza i ocena stanu środowiska, na przykład na podstawie badań monitoringowych. Doskonałym miejscem oceny przyszłych problemów środowiskowych będą zmiany w dokumentach wyższej rangi, np. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy. Opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko powinny dostarczyć kompleksowej analizy stanu środowiska na opisywanym terenie.

Prezydent Miasta Ełku dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych. Wyniki tej oceny powinny zostać przedstawione komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Ocena powinna zawierać zestawienia tabelaryczne i opracowania kartograficzne, prezentujące aktualny stan planowania na terenie gminy.

Zgodnie z art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ opracowujący projekt miejscowego planu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa w art. 55 ust. 3 pkt 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę funkcje i skalę zagospodarowania na terenach zmiany planu oraz skalę oddziaływań, jakie będą mu towarzyszyć, nie zachodzi potrzeba nakładania w trybie art. 55 ustawy o obowiązkach przeprowadzenia badań monitoringowych skutków uchwalenia miejscowego planu.

Mając na uwadze potrzebę zapewnienia mieszkańcom miasta i gminy jak najlepszych warunków do życia, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Olsztynie, prowadzi na terenie gminy punkty sieci państwowego monitoringu środowiska i wykazuje badaniami zmiany i problemy środowiskowe. W skali gminy jest to najczęściej kilka punktów pomiarowo-kontrolnych, na których stwierdzany jest stan komponentów środowiskotwórczych. Coroczna praktyka związana z prowadzeniem pomiarów jest wystarczająca do określenia, czy zmiany w strukturze powodują negatywne oddziaływanie na środowisko, czy też nie powodują takiego oddziaływania. Dlatego też należy dopilnować, aby program monitoringu był na terenie gminy realizowany w sposób ciągły, przy uwzględnieniu przyszłych zmian w zagospodarowywanej przestrzeni. Ponadto podmioty gospodarcze podlegają pełnej kontroli ze strony Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, który ma narzędzia analityczne i prawne do ograniczania przyszłych presji ze strony zakładów. Praktyka wskazuje, że system prawny skutecznie zabezpiecza środowisko przed przedsiębiorcami niedotrzymującymi obowiązujących norm. Tak więc poprawa stanu środowiska w przypadku opisywanego planu będzie możliwa do osiągnięcia stosunkowo szybko, prosto w procedurze administracyjnej i skutecznie w dokonywaniu niezbędnych zmian.

11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Omawiane przedsięwzięcie należy zaliczyć do lokalnych. Podczas realizacji założeń planu nie wystąpią transgraniczne oddziaływania na środowisko.

12. Wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Analizowane zainwestowanie jest powszechnie występującym i typowym przedsięwzięciem małej skali. Wobec tego określenie jego wpływu na środowisko nie napotkało na szczególne trudności.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest opracowaniem mającym na celu wykazanie wpływu planu na środowisko naturalne i zdrowie ludzi w przypadku realizacji jego ustaleń. Realizacja tych ustaleń spowoduje zmiany w środowisku przyrodniczym, gdyż będzie ono przekształcone zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym.

Projekt przedmiotowego planu, jest realizacją uchwały Rady Miasta Ełku nr XLIV.443.2022 z dnia 22 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Szkolna”.

Celem przystąpienia do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest między innymi:

- wypełnienie ustaleń porozumienia w sprawie ustalenia zasad nabycia nieruchomości położonych przy ul. Kościuszki z dnia 21 kwietnia 2022 roku, niezbędnych do realizacji budowy przedłużenia ul. Norwida od ul. Towarowej w kierunku ul. Kościuszki;
- przeznaczenie terenów pod realizację celu publicznego jakim jest budowa gminnej drogi publicznej – ul. Norwida;
- ustalenie przeznaczenia terenów z zachowaniem ładu przestrzennego.

Proponowany do objęcia planem miejscowym teren o powierzchni ok. 22,8 ha, zlokalizowany jest w strefie śródmiejskiej. Obszar ten od południa graniczy z rzeką Ełk, od północy z ul. Kościuszki, od wschodu z trakcją kolejową PKP S.A. i terenami zakładów PGE Dystrybucja S.A. i PSG sp. z o. o. przy ul. Sportowej, a od zachodu z ul. Stary Rynek.

Zabudowę obszaru objętego wnioskiem stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, w mniejszym stopniu jednorodzinne z usługami towarzyszącymi, liczna zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe), usługi administracji, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej. Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowane są także garaże, wiaty magazynowe oraz wewnętrzne ciągi komunikacyjne. Centralną, rozległą część terenu opracowania, stanowią tereny zamknięte, które zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. W skład istniejących tu budynków wchodzi w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje usługowe takie jak: obiekty użyteczności publicznej, Urząd Gminy czy środowiskowy dom samopomocy „Lawendowy Zakątek”. Rozległy teren zajmuje tu także 1 Wojskowy Szpital Kliniczny z Polikliniką SPZOZ w Lublinie - Filia w Ełku wraz z rozbudowaną infrastrukturą administracyjną i lądowiskiem śmigłowców Lotniczego Pogotowia Ratunkowego. Sporządzenie planów miejscowych dla takich terenów uwarunkowane jest utratą statusu terenu

zamkniętego przez dany obszar, dlatego też w tym przypadku, plan opracowywany jest wyłącznie dla powierzchni nie wchodzących w skład terenów zamkniętych.

Teren przeznaczony do objęcia ustaleniami planu miejscowego, stanowi część historycznej zabudowy Ełku na którym znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Ustalenie planu miejscowego na tym terenie pozwoli określić jednoznaczne kierunki i zasady zagospodarowania terenu ze szczególną dbałością o istniejące zabytkowe obiekty i ich otoczenie, które stanowią dziedzictwo i bogactwo miasta. Teren objęty wnioskiem jest w pełni zaopatrzonej w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, gazowej oraz telekomunikacyjnej.

Południowa część opracowania zakwalifikowana jest do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (woda Q1%) i wynosi raz na 100 lat oraz obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (woda Q10%) i wynosi raz na 10 lat. W takim miejscu obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne. Obszar opracowania obejmuje także tereny kolejowe w sąsiedztwie których w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Gleby w obszarze opracowania należy zaliczyć do działu gleb antropogenicznych, rzędu gleb urbanoziemnych. Szatę roślinną obszaru opracowania można podzielić na trzy grupy: roślinność terenów zainwestowanych (zachodnia i centralna część opracowania); roślinność w okolicach doliny rzeki Ełk (południowa część opracowania); roślinność z większym udziałem gatunków ruderalnych (tereny zaniedbane oraz w sąsiedztwie torowiska kolejowego). Zdecydowanie najcenniejszy pod względem botanicznym i fitosocjologicznym jest teren sąsiadujący z rzeką Ełk. Roślinność tworzy tu mozaikę półnaturalnych i naturalnych zbiorowisk, które stanowią miejsce bytowania dla różnorodnych gatunków fauny. Występujące tu gatunki zwierząt wykazywać się dużą zdolnością dostosowania się do warunków życia w bezpośrednim i stałym sąsiedztwie człowieka. W obszarze opracowania możliwe siedliska bardziej zasobnego życia biologicznego stanowią tereny nadrzeczne, obszerny teren zielony w północno – wschodniej części opracowania, zieleńce w sąsiedztwie zabudowy czy też mniej eksploatowane powierzchnie trawiaste lub skwery. Kreowanie jakości przestrzeni zurbanizowanej, odbywać się ma nie tylko za sprawą rozwiązań architektonicznych, ale także dzięki zachowaniu terenu biologicznie czynnego. Na terenie tym projekt planu przewiduje zakaz prowadzenia działalności uciążliwej, podtrzymując zrównoważony charakter okolicy. Teren jest dość płaski, nie występują tu masowe ruchy ziemi, dodatkowo jest dobrze skomunikowany i posiada dobrą lokalizację.

Opisane w prognozie presje i oddziaływania negatywne uzyskały w projektowanym dokumencie adekwatną kompensację środowiskową. Sporządzając prognozę oddziaływania na środowisko odniesiono się do stanu istniejącego oszacowanego i przeanalizowanego w opracowaniu ekofizjograficznym i w trakcie badań terenowych, a następnie wykazano oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska naturalnego. Zagospodarowanie terenu zgodnie z projektem planu powinno wprowadzić tu ład przestrzenny i racjonalne zagospodarowanie krajobrazu kulturowego. Planowane przeznaczenie terenów zgodne jest z polityką przestrzenną miasta.

Obszar opracowania obejmuje tereny kolejowe w sąsiedztwie których w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.