

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO W EŁKU**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

*dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego „Ełk – Stadion”, 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 2021 roku**

## SPIS TREŚCI

<b>1. Wprowadzenie</b> .....	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
<b>2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego</b> .....	7
2.1. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu.....	7
2.2. Budowa geologiczna, rzeźba terenu i gleby.....	9
2.3. Wody powierzchniowe i podziemne.....	12
2.4. Szata roślinna, świat zwierzęcy i różnorodność biologiczna.....	14
2.5. Zabytki kulturowe.....	19
2.6. Obszary chronione.....	20
2.7. Korytarze ekologiczne.....	21
<b>3. Ocena stanu środowiska</b> .....	22
3.1. Jakość powietrza atmosferycznego.....	22
3.2. Klimat akustyczny.....	24
3.3. Jakość wody.....	25
3.4. Promieniowanie elektromagnetyczne.....	26
<b>4. Informacja o głównych celach i zawartości projektu planu</b> .....	27
4.1. Cel opracowania i ustalenia projektu planu.....	27
4.2. Powiązania ustaleń planu z innymi dokumentami.....	28
4.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu..	31
<b>5. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu na środowisko</b> .....	32
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.....	32
<b>6. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem</b> .....	38
<b>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</b> .....	38
<b>8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w miejscowym planie</b> .....	40
<b>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</b> .....	41

10. Przewidywane metody analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	42
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	43
12. Wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.....	43
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	44
14. <b>Załączniki:</b>	
<i>a)</i> Inwentaryzacja terenu objętego opracowaniem planu zwanego „Ełk – Stadion” (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, zwanego „Ełk – Stadion” (zał. nr 3);	
<i>d)</i> Oświadczenie autora prognozy, (zał. nr 4).	

## 1. Wprowadzenie

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona dla potrzeb opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Stadion”, zlokalizowanego w obrębie 2 miasta Ełku.

Projekt przedmiotowego planu, jest realizacją uchwały Rady Miasta Ełku nr III.15.2019 z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Stadion”.

Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu jest w szczególności zmiana przeznaczenia terenów w kierunku głównie funkcji mieszkaniowej oraz infrastruktury towarzyszącej.

### 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 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 t.j.).

Podstawą formalno – prawną prognozy są również:

- ❖ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 t.j.);
- ❖ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku, Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 284 t.j.);
- ❖ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r., poz. 55 t.j.);
- ❖ 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 z późn. zm.);
- ❖ Uchwała Rady Miasta Ełku nr III.15.2019 z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Stadion”;
- ❖ 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 2021 r., poz. 247 t.j.).

Opracowanie *Prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* „Ełk – Stadion” 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 uwzględniać wzajemne relacje pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi.

## 1.2. Cel oraz zakres prognozy oddziaływania na środowisko

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. 247 t.j.).

Prognoza jest wysoko specjalistycznym instrumentem posiadającym wszystkie cechy analizy systemowej. Jako taka stosuje metody otwarte, dostosowane do rodzaju i charakteru analizowanego dokumentu tj. projektu planu. Jej zadaniem jest wskazywanie i przedstawianie skutków środowiskowych związanych z przyszłym uchwaleniem przez decydentów projektu planu oraz sposobów uniknięcia niepożądanych skutków działań.

Prognoza do projektu planu nie jest dokumentem, który w sposób ilościowy wykazuje presje i oddziaływania, wynikające z realizacji zapisów planu, natomiast pokazuje ogólny kierunek, w którym zmierzać będą przyszłe problemy środowiskowe wynikające z realizacji dokumentu. Jest to wynikiem stosunkowo ogólnych danych o przyszłych inwestycjach, szczególnie w odniesieniu do detali technicznych, które mogą mieć istotne znaczenie dla wielkości wywieranych presji środowiskowych. Skupiono się zatem na określeniu jakościowym kierunków przemian oraz poddano charakterystyce cechy poszczególnych oddziaływań.

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie Wydział Spraw Terenowych w Ełku; pismo o znaku: WSTŁ.411.14.2019.AMK z dnia 6 maja 2019 roku;
- b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku; pismo o znaku: ZNS.4082.9.2019.1 z dnia 17 maja 2019 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.

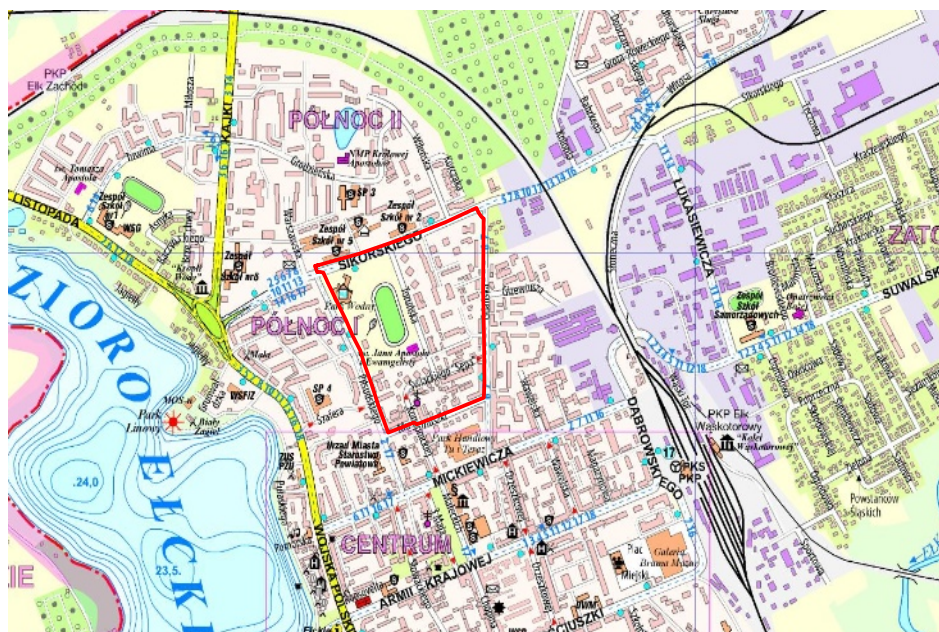
W pracach nad prognozą wykorzystano dane i wnioski pochodzące z następujących dokumentów:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalone uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku;
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Stadion”, lipiec 2021 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 CO<sub>2</sub> 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, 2018 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 Hydrogeologiczne Polski w skali 1:200 000;
- 15) Mapa Geologicznej 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**

Teren przeznaczony do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 21,87 ha i położony jest w północno – zachodniej części miasta. Teren ograniczony jest ulicami: Piłsudskiego, Moniuszki, Gdańską i Sikorskiego (Ryc. 1.). Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, natomiast jego południowe krańce (pomiędzy ul. Świackiego „Sępa”, a ul. Moniuszki) znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20 lutego 1979 roku. Teren ten stanowi część historycznej zabudowy Ełku na którym znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia planu miejscowego na tym terenie pozwolą określić jednoznaczne kierunki i zasady zagospodarowania terenu ze szczególną dbałością o istniejące zabytkowe obiekty i ich otoczenie, które stanowią dziedzictwo i bogactwo miasta.



Ryc. 1.  Lokalizacja terenu objętego opracowaniem

Obszar opracowania obejmuje, oprócz terenów komunikacyjnych i kompleksów garażowych, głównie tereny typowej zabudowy śródmiejskiej o różnorodnych funkcjach: mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługi nieuciążliwe; usługi osiedlowe w tym usługi handlu i administracji oraz usługi sakralne. Znaczną część obszaru stanowią obiekty sportowe wraz ze stadionem (Ryc. 2.). Teren objęty wnioskiem jest w pełni zaopatrzony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej.



Ryc. 2. Zagospodarowanie obszaru objętego opracowaniem mpzp „Elk - Stadion”



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. Budowa geologiczna, rzeźba terenu i gleby

Obszar objęty opracowaniem zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego, zlokalizowany jest w megaregionie Niżu Wschodnioeuropejskiego, prowincji Niżu 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 *plejstocenijskiej* związanej ze zlodowaczeniem północnopolskim oraz holocenijskiej związanej ze współczesną doliną rzeki Ełk, pagórkowaty pojezierny. Budowa geologiczna jest charakterystyczna dla utworów powstałych w wyniku czwartorzędowych ruchów lądolodu. Utwory powierzchniowe to w większości osady plejstocenijskie, reprezentowane przez osady moreny dennej i czołowej (gliny, piaski naglinowe, piaski całkowite i żwiry zwałowe), osady fluwioglacjalne (piaski i żwiry, sandrowe, mułki i ily zastoiiskowe) i osady eoliczne (piaski wydmowe). Powierzchnię miasta pokrywają również utwory *holocenijskie*: osady aluwialne, osady deluwialne oraz osady organiczne (torfy, gytie, kreda jeziorna). 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.

Pod względem rzeźby terenu Pojezierze Ełckie położone jest między Krainą Wielkich Jezior Mazurskich na zachodzie i Równiną Augustowską na wschodzie. Obszar charakteryzuje się silnym pofałdowaniem, a formy terenowe są silnie pagórkowate. Kulminacje wzniesień przekraczają 200 m.n.p.m. W zagłębieniach morenowych znajdują się jeziora pochodzące z ostatniego zlodowacenia. Rzeźba znajdującego się w obrębie miejskiej zabudowy, obszaru objętego opracowaniem planu została silnie przekształcona. Teren jest dość płaski z nachyleniem ze strony północnej na południową w kierunku ulicy Moniuszki. Obszar jest w większości utwardzony i zagospodarowany wieloletnią zabudową śródmiejską o zróżnicowanych funkcjach: mieszkaniowa jedno i wielorodzinną, usługi nieuciążliwe; usługi osiedlowe w tym usługi handlu i administracji oraz usługi sakralne. Znaczną część obszaru stanowią obiekty sportowe wraz ze stadionem, zlokalizowane w północno – zachodniej części opracowania. Teren położony jest na wysokościach od około 127,45 m n. p. m. do około 138,76 m n. p. m. Różnica wzniesień w analizowanych granicach wynosi ok. 11,31 m. Najniższym położonym punktem jest południowo – wschodni fragm. planu u zbiegu ulic Moniuszki i Gdańskiej, natomiast najwyższym punktem jest północna granica planu u wylotu ul. Toruńskiej (Ryc. 3.).



Ryc. 3. Różnice wzniesień w granicach opracowania  
 ● 127,45 mnpm ● 138,76 mnpm

Gleby na terenie obszaru analizowanego, tak jak też na terenie miasta Ełku genetycznie związane są z utworami czwartorzędowymi. Skałą macierzystą gleb wysoczyzny stanowią utwory wodnolodowcowe oraz utwory zwałowe. Skałą macierzystą gleb dolin rzecznych i obniżen jeziornych, znajdujących się niedaleko terenu opracowania, są utwory organiczne pochodzenia holocenińskiego.

Na terenie opracowania o powierzchni ok. 21,87 ha występują głównie gleby pochodzenia mineralnego, stanowiące: grunty zabudowane i zurbanizowane w skład których wchodzi m.in. **B** – tereny mieszkaniowe; **Bz** – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; **Bp** – zurbanizowane tereny niezabudowane; **Bi** – inne tereny zabudowane; **Ba** – tereny przemysłowe; **dr** – tereny komunikacyjne, drogi oraz niewielkie ilości użytków rolnych, takich jak **SR** – sady na gruntach ornych. Zgodnie z mapą glebowo – rolniczą w skali 1:5000, teren planowany do objęcia planem miejscowym, znajduje się w granicach konturów:

- **2Bgl** – kompleks pszenny dobry, gleby brunatne właściwe, wytworzone na glinach lekkich;
- **Tzgl** – tereny zabudowane o zwartej zabudowie, na glinach lekkich, (Ryc. 4).



Ryc. 4. Mapa glebowo – rolnicza w granicach opracowania mpzp „Ełk - Stadion”

Na obszarze opracowania w ramach utworów morenowych, wykształciła się gleba brunatna właściwa, wytworzona na gruntach mineralnych – glinie i piasku gliniastym, charakteryzująca się żyznością na poziomie IV, V i VI klasy bonitacyjnej.

W obszarze objętym planem, dominują tereny zabudowane na glinach lekkich, ale w kilku miejscach, szczególnie w obrębie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej występują grunty orne klasy IIIb (sady).

W 2017 roku dla nieurządzonych działek oznaczonych nr 794/41 i 794/42 oraz części działki nr 794/45, stanowiących własność Gminy Miasta Ełku, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów sportowych MOSiR Ełk oraz parafii św. Jana Apostoła, zlecono badania gruntowo – wodne. W ramach prac terenowych wykonano 5 otworów geotechnicznych o głębokości do 10 m. Analizując wyniki badań stwierdzono, że w budowie geologicznej dokumentowanego terenu udział biorą utwory czwartorzędowe: *holoceńskie* (występujące jako utwory, nasypy niekontrolowane o zmiennym składzie) oraz *plejstocieńskie* (reprezentowane przez grunty sypkie występujące jako piaski grube ze żwirem, grube, drobne w stanie średniozagęszczonym). W oparciu o wyniki przeprowadzonych badań stwierdzono, że na badanym terenie występują złożone warunki gruntowe. Od powierzchni badanego terenu kolejno zalegają:

- nasypy niekontrolowane o zmiennym składzie zarówno w profilu pionowym jak i horyzontalnie stanowiące grunt niebudowlany;
- grunty małospoiste (żwiry gliniaste) w stanie twaroplastycznym stanowiące grunt budowlany;
- grunty sypkie (piaski grube, średnie i drobne) w stanie średniozagęszczonym stanowiące grunt budowlany. Strefa przemarzania dla badanego terenu wynosi 1,4 m p. p. t.

Ze względu na wielowiekową działalność człowieka, gleby opisywanego obszaru zlokalizowanego w ścisłym centrum miasta poddawane były ciągłej presji i przekształceniom. Z tego względu gleby w obszarze opracowania należy zaliczyć do działu gleb antropogenicznych,

rzędu gleb urbanoziemnych. Gleby antropogeniczne wyrażają fazę zachowanych cech dawnych procesów glebotwórczych oraz nietrwałą fazę rozwoju przekształceń zachodzących pod wpływem działalności człowieka. Typy gleb antropogenicznych charakteryzuje różna miąższość profilu glebowego, często brak niektórych poziomów genetycznych lub uformowanie nowych. Gleby przekształcone są w różnym stopniu biofizykochemicznie oraz hydrologicznie w wyniku gospodarki komunalnej. Są to gleby, w których dokonują się zasadnicze zmiany właściwości morfologicznych, fizycznych i chemicznych, zaburzające układy biologiczne w glebie i doprowadzające do ich degradacji. W analizowanym terenie duże powierzchnie są pozbawione pokrywy glebowej z uwagi na zainwestowanie, ale znajduje się tu także duża powierzchnia trawiasta, którą stanowi murawa stadionu, a gleba pod nią jest odpowiednio nawożona, nawadniana i pielęgnowana. Występujące na terenie przedmiotowym gleby „ogrodowe”, które zlokalizować można w sadach, ogródkach przydomowych czy skwerach osiedlowych cechują się głębokim poziomem akumulacyjnym i wzbogaceniem w materię organiczną, wynikającym z wieloletniego stosowania zabiegów agrotechnicznych, w tym nawożenia.

Na powierzchni opracowywanego planu dominują piaski i żwiry gliniaste. Wspomniane utwory cechują się korzystnymi parametrami geologiczno-inżynierskimi pod zabudowę i nie stanowią potencjalnego zagrożenia geotechnicznego dla budynków. Niewielkie wkładki gliniaste mogą występować poniżej strefy fundamentowania. W stanie dzisiejszym na terenie przedmiotowym nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin pospolitych. Na powierzchni terenu nie stwierdzono też głązów lub głązowisk, które należałoby objąć ochroną.

### 2.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Na terenie miasta Elku 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 (Ryc. 5.).



Ryc. 5. Fragment mapy GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy

źródło: <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>

W granicach obszaru opracowania nie występują zbiorniki wód powierzchniowych, ani cieków wodnych zarówno naturalnych jak i sztucznych. Najbliższy zbiornik wód powierzchniowych (jezioro Elckie) znajduje się około 290 m na zachód od terenu opracowania, natomiast ok. 2061 m od wschodnich granic terenu zlokalizować można koryto rzeki Elk (Ryc. 6.).



*Ryc. 6. Lokalizacja terenu opracowania względem wód powierzchniowych*

Wody podziemne: na terenie miasta występują płytko zalegające wody gruntowe, można stwierdzić, że głębokość zalegania zwierciadła wód podziemnych nie przekracza 7 – 8 m p. p. t. Do głównych czynników regulujących wysokość zwierciadła wód podziemnych zaliczyć należy jezioro Ełckie. W ujęciu bardziej regionalnym można spodziewać się ugięcia zwierciadła pierwszego poziomu wód gruntowych w kierunku jeziora Ełckiego. Wody w studniach stabilizują się w okolicy rzędnej 120 m n. p. m. Głębokość poziomu tych wód jest zróżnicowana i uwarunkowana budową geologiczną. 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 co wynika z procesów naturalnych, a nie 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 będzie stanowił źródła potencjalnych zagrożeń, jeżeli tylko zostanie odpowiednio uzbrojony.

Jak podaje „Program ochrony środowiska miasta Łódź”, 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. Zagrożeniem 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. Dlatego też należy dążyć do zabezpieczenia terenu w niezbędne kanalizacje, które nie tylko będą w stanie obsłużyć tak rozległy teren, ale będą też nowoczesne, bezawaryjne i działające zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

#### 2.4. Szata roślinna, świat zwierzęcy, różnorodność biologiczna

Zgodnie ze zhierarchizowanym, geobotanicznym podziałem regionalnym terytorium Polski, dokonany przez Jana Matuszkiewicza, miasto Ełk (o kodzie F.1b.9.a, powierzchnia ok. 173,5 km<sup>2</sup>), w obrębie którego zlokalizowany jest obszar opracowania, usystematyzowano następująco:

- F. Dział Północny Mazursko – Białoruski;
- F.1. Kraina Mazurska;
- F.1b. Podkraina Wschodniomazurska;
- F.1b.9. Okręg Pojezierza Południowoełckiego;
- F.1b.9.a Podokręg Ełcki

*Szata roślinna* terenu objętego opracowaniem w dużej mierze jest urządzona i przekształcona przez człowieka. Praktycznie cały teren opracowania zajmują zbiorowiska zieleni urządzonej takie jak: zieleńce, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna oraz ogródki przydomowe lub ta zlokalizowana na terenie instytucji oświaty, użyteczności publicznej lub ośrodków zdrowia. W obszarze opracowania przeważa zieleń uliczna (szpalery drzew), ogrodów przydomowych, trawniki, klomby z bylinami, drzewa lub ozdobne formy krzewów, zlokalizowane głównie w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jak i usługowej. Większość założeń jest wypielegnowana, odznacza się wysokimi walorami estetycznymi, a ogólnodostępne fragmenty zieleńców są w dobrej kondycji i nie są zdewastowane (Ryc. 7.).



*Ryc. 7. Szpaler klonów zwyczajnych i odm. globosa wzdłuż ul. Piłsudskiego*



*Zieleń osiedlowa (trawniki i formowane żywopłoty)*



*Żywopłót z ligustra pospolitego, w tle żywotnik kolumnowy oraz jarzab szwedzki*



*Szpaler młodych lip drobnolistnych, w głębi klon pospolity, świerk kłujący i winobluszcz pięciolistkowy (zaroślowy)*



*Lipy drobnolistne, świerki kłujące, żywopłot formowany z pęcherznicy kalinolistnej*

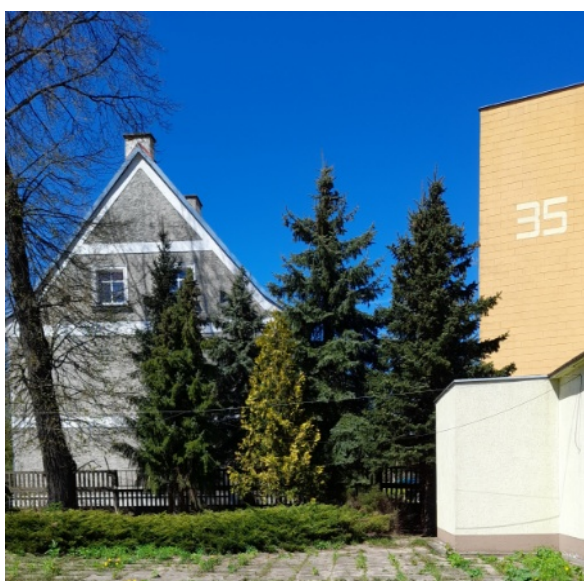
Bogatą szatę roślinną omawianego terenu tworzą drzewa. Występujące dość licznie gatunki są najczęściej w dobrej kondycji i znacznych rozmiarów. Sadzone są zarówno w przestrzeniach osiedlowych jak również na terenach pozostałych, np. wzdłuż dróg, tworząc aleje lub szpalery (Ryc. 8.).



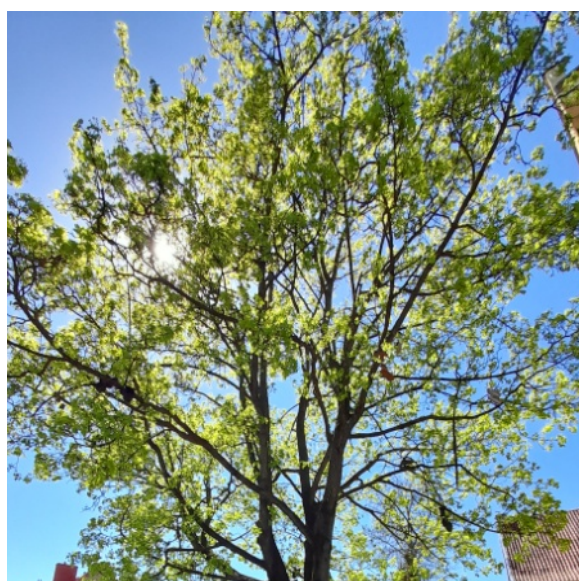
*Ryc. 8. Wierzba płacząca i jarząb szwedzki*



*Jarząb i brzoza brodawkowata*



*Świerki kłujące i żywotnik zachodni*



*Klon pospolity*



*Sosny zwyczajne*



*Lipa drobnolistna, modrzewie europejskie, jodła pospolita, brzoza brodawkowata*

Występują tu drzewa przeważnie o formowanych koronach oraz pokroju zbliżonym do naturalnego takie jak: klon pospolity, klon jawor, kasztanowiec zwyczajny, klon globosa i jesionolistny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, modrzew europejski, czeremcha zwyczajna, świerk pospolity, jodła pospolita, sosna zwyczajna, lipa drobnolistna, robinia akacjowa, jarząg pospolity i szwedzki, a także drzewa owocowe (Ryc. 8.).

Doskonałe uzupełnienie drzew stanowią licznie występujące tu krzewy takie jak: ligustr pospolity, bez czarny, lilak pospolity, róża pomarszczona, żywotnik zachodni, cis, jałowiec, berberys, forsycja europejska, robinia akacjowa, sumak octowiec, dereń biały, pęcherznica kalinolistna, rokitnik zwyczajny, różnego rodzaju tawuły oraz różnorodne gatunki kwiatów, bylin i skalniaków (Ryc. 9.).



*Ryc. 9. Żywopłot formowany z robinii akacjowej*



*Berberys Thunberga*



*Ligustr pospolity*



*Winobluszcz pięciolistkowy*





*Kwiaty ozdobne w ogródkach przydomowych*

Znaczną część terenu objętego opracowaniem zajmuje kompleks rekreacyjno – sportowy z placem zabaw, kortem tenisowym, krytym lodowiskiem i basenem, licznymi wielofunkcyjnymi boiskami oraz stadionem z płytą górną i dolną do gry w piłkę nożną (Ryc. 10.). Obszar ten uzupełnia urządzona zielen, a dolną płytę stadionu porasta murawa, która stanowi swego rodzaju zielen sportową i poddawana jest wielu zabiegom pielęgnacyjnym.



*Ryc. 10. Zielen obiektów rekreacyjno – sportowych*

Miejsca zaniedbane z przejawami sukcesji roślinnej występują sporadycznie na ograniczonych fragmentach obszaru (głównie w sąsiedztwie kompleksów garażowych lub w mniej wypielęgowanych fragmentach podwórek). Można spotkać tam zbiorowiska roślin ruderalnych takich jak: mniszek lekarski, babka zwyczajna, perz właściwy, bylica, pokrzywa, wiechlina roczna, powój polny, lucerna sierpowata, pokrzywa czy wyka ptasia oraz rozchodniki,

mchy i porosty występujące głównie na trawnikach, schodach, krawężnikach czy w szczelinach chodników i kostki brukowej.

Na obszarze planowanego zainwestowania występują głównie gatunki fitocenozy pospolicie występujących na terenie naszego kraju. Nie stwierdzono występowania stanowisk roślin objętych ochroną prawną. Na terenie opracowania brak siedlisk w których mogłyby rozwijać się zespoły roślin wodnych i przywodnych. 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. Na obszarze planowanego zainwestowania występują głównie gatunki fitocenozy pospolicie występujących na terenie naszego kraju.

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. Istotną kwestią w utrzymaniu różnorodności biologicznej jest nie tylko powierzchnia terenów zieleni, ale i ich struktura oraz współzależność z innymi terenami o funkcji przyrodniczej. W obszarze opracowania możliwe siedliska bardziej zasobnego życia biologicznego stanowią zieleńce w sąsiedztwie zabudowy, ogródki przydomowe, zieleń wokół budynków usługowych czy też mniej eksploatowane powierzchnie trawiaste lub skwery.

Ze względu na znaczne zainwestowanie terenu 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 dymówka, kos czy sroka. Obszar opracowania nie stanowi terenu ważnego ze względu na występowanie gatunków zwierząt dziko żyjących. Przestrzeń ta jest uboga pod względem zróżnicowania gatunkowego zwierząt kręgowych oraz bezkręgowych. 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. Należy wziąć pod uwagę, iż wszystkie tereny zielone w granicy obszaru opracowania zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań bądź pełnią rolę terenów rekreacji z czym związana jest ciągła lub częsta obecność człowieka oraz zwierząt domowych, co powoduje płoszenie zwierząt, które potencjalnie mogłyby na danym terenie bytować. Ze względu na położenie obszaru badań wśród istniejącej i planowanej zabudowy oraz ciągów komunikacyjnych, różnorodność gatunkowa zwierząt jest znikoma i zawięza się do gatunków pospolitych (Ryc. 11.).

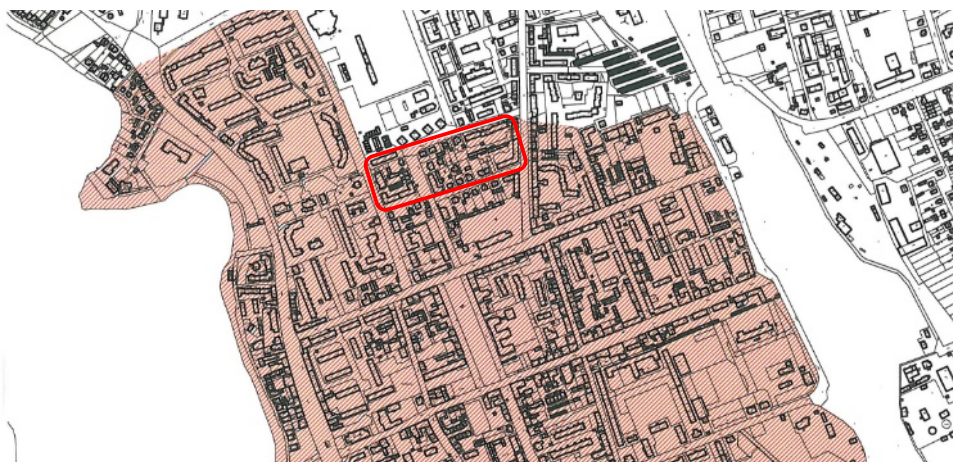


Ryc. 11. Fauna obszaru analizowanego

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. Na terenie opracowania nie występują gatunki prawnie chronione. Teren zurbanizowany nie sprzyja bytowaniu w średnich i większych ssaków lądowych. Z uwagi na zabudowę miejską, ruch uliczny i liczne wygrozdzenia terenu, obszar planowanej inwestycji nie jest miejscem migracji ssaków.

## 2.5. Zabytki kulturowe

Południowa część terenu opracowania, zlokalizowana 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. 12.).



*Ryc. 12. Strefa zabytkowej ochrony konserwatorskiej, obejmująca południową część terenu przeznaczanego do sporządzenia planu miejscowego*

Na terenie opracowania wyróżnić można dziesięć obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (Ryc. 13.). Należą do nich: budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Gdańskiej 5/5A/5B (dz. nr 765); budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 7/9 (dz. nr 256/10); kamienica murowana przy ul. Moniuszki 1 (dz. nr 1356); budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Moniuszki 3 (dz. nr 216/11); budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 5 (dz. nr 271); budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 7 (dz. nr 266); budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 13/15 (dz. nr 260 i 259/2); kamienica przy ul. Moniuszki 17/19 (dz. nr 765); budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Piłsudskiego 11/11A (dz. nr 216/3); budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 11 (dz. nr 261).



*Ryc. 13. Budynek mieszkalny, ul. Gdańska 7/9*



*Budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 5*



*Budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 7*



*Budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Piłsudskiego 11/11A*

## 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. 2020 poz. 55 t.j.). Nie jest również proponowany do włączenia do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. 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 zagospodarowanie i położenie znajduje się poza głównymi korytarzami ekologicznymi.

W dalszym otoczeniu badanego obszaru znajduje się:

- ▲ Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe: Jezioro Woszczelskie w odległości ok. 6 km,
- ▲ Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe: Murawy na Pojezierzu Ełckim w odległości ok. 8,5 km,
- ▲ Ostoja Poligon Orzysz w odległości ok. 17,5 km,
- ▲ Rezerwat Ostoja Bobrów Bartosze w odległości ok. 2,5 km,
- ▲ Rezerwat Jezioro Zdedy w odległości 13 km,
- ▲ Biebrzański Park Narodowy w odległości ok. 35 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” (Ryc. 14.). 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.



Ryc. 14. 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, które 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 (Ryc. 15.).



Ryc. 15. Korytarze ekologiczne na tle opracowania mpzp

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 płacami 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.

Teren opracowania planu ze względu na swoje zagospodarowanie i 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: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, PM<sub>10</sub>, Pb i CO. To ich przekroczenia, a także przekroczenia dopuszczalnych poziomów: As, Cd, Ni, O<sub>3</sub>, 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.

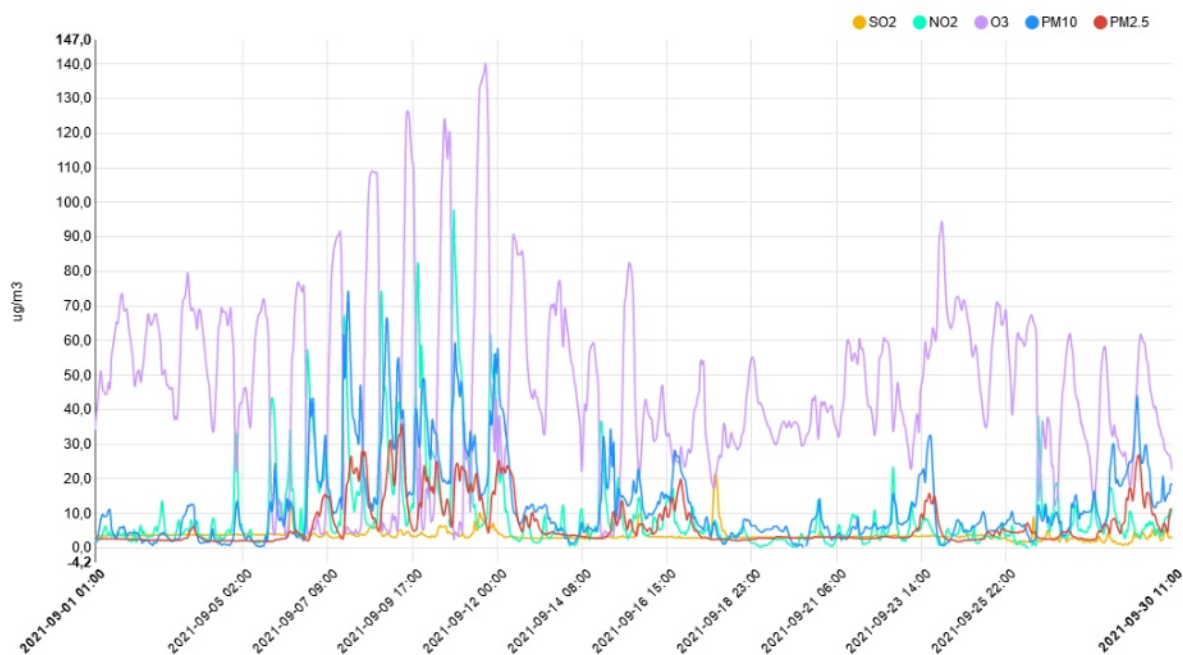
Z uwagi na fakt, iż rejon opracowania jest zlokalizowany w centralnej części miasta, a znaczną część obszaru stanowi ogólnodostępny kompleks sportowy, teren ten jest słabo zindustrializowany, a w jego okolicy nie ma większych całorocznych emitorów zanieczyszczeń do powietrza. Jednakże w pomiarach szczegółowych widać, że emisja ze źródeł punktowych, z indywidualnych źródeł grzewczych ma znaczenie dla stanu powietrza. Tak zwana niska emisja, czyli indywidualne ogrzewanie obiektów, wtórne pylenie z podłoża i pochodzące z ruchu kołowego, może stanowić, przy niekorzystnych warunkach pogodowych, poważne źródło zanieczyszczenia powietrza pyłem. Ponieważ w dzisiejszych warunkach istnieje możliwość podłączenia zabudowań do sieci zbiorczego zaopatrzenia w ciepło, dla istniejących i przyszłych zabudowań należy wprowadzić obowiązek podłączenia do sieci zbiorczego zaopatrzenia, a dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązek stosowania kotłów niskoemisyjnych, opalanych paliwami takimi jak: olej opałowy, gaz, biomasa, oraz dopuścić stosowanie

odnawialnych źródeł energii: słonecznej i geotermalnej (pompy ciepła).

Stan powietrza w okolicach terenu objętego opracowaniem, zależy od różnych czynników. Obszar analizowany należy zaliczyć do strefy zurbanizowanej o negatywnym oddziaływaniu głównie komunikacji samochodowej 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.

Oceny stanu jakości powietrza, zgodnie z art. 89 prawa ochrony środowiska dokonuje Główny Inspektor Ochrony Środowiska.

W styczniu 2017 roku w Ełku przy ul. Piłsudskiego uruchomiono automatyczną stację pomiarową funkcjonującą w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Stacja taka prezentuje bieżące dane o jakości powietrza. Stacja rejestruje w systemie ciągłym warunki meteorologiczne oraz stężenia: pyłu PM10, pyłu PM2,5, dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), dwutlenku azotu (NO<sub>2</sub>) i ozonu (O<sub>3</sub>). Przekroczenie stężeń czy też dopuszczalnych poziomów tych związków zdecydowanie wpływa na pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego. We wrześniu 2021 roku w zakresie mierzonych parametrów, jakość powietrza na terenie miasta mieściła się w dopuszczalnych normach (Ryc. 16.).



Ryc. 16. Dane pomiarowe dla stacji Ełk, wrzesień 2021 rok

Istotnym wskaźnikiem, który sygnalizuje skalę problemu zanieczyszczeń powietrza jest zawartość benzo(a)pirenu B(a)P. Źródła B(a)P należy doszukiwać się w produktach spalania w niskich temperaturach różnych substancji chemicznych. Dlatego właśnie redukcja tzw. niskich emisji powinna być priorytetem działań samorządu lokalnego, który powinien wzmocnić aktywność na rzecz wspierania alternatywnych źródeł ciepła. To bowiem od wzrostu świadomości ekologicznej właścicieli nieruchomości oraz przy wsparciu przez administrację publiczną wymiany nieefektywnych źródeł ciepła na nowoczesne (solary, pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne, itp.) zależy polepszenie jakości powietrza w strefach zurbanizowanych.

Od września 2019 roku, na terenie miasta Ełku, uruchomiono siedem sensorów *Syngeos* badających temperaturę, ciśnienie atmosferyczne, wilgotność powietrza oraz poziom stężenia pyłów zawieszonych PM<sub>2,5</sub> i PM<sub>10</sub>.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z sensora, zlokalizowanego przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 27 (stacja GIOŚ, Ryc. 17.), na dzień sporządzenia niniejszego opracowania, jakość powietrza na terenie opracowania była na poziomie bardzo dobrym.



Ryc. 17. Odczyt czujnika *Syngeos* przy ul. ul. Piłsudskiego 27, stacja GIOŚ w Ełku

Za sprawą obecności w bliskim sąsiedztwie terenu, rzeki i jeziora Ełckiego, czystość powietrza na w tym rejonie utrzymuje się na poziomie dobrym lub umiarkowanym w zależności od pory roku. Dowodem na to są powyższe pomiary zgromadzone w 2021 roku. Tak obszerny zbiornik zlokalizowany w mieście ma znaczący wpływ na jakość powietrza. Miasto jest więc dobrze przewietrzane i zasilane masami powietrza wysokiej jakości. Należy jednak zastrzec, że rozwój zabudowy mieszkalnej jak i strefy przemysłowej winien być uwarunkowany właściwym zabezpieczeniem przed nadmiernymi emisjami gazów i pyłów do powietrza.

### 3.2. Klimat akustyczny

Hałas ustawowo został określony jako zanieczyszczenie środowiska i dlatego przyjmuje się takie same ogólne zasady, obowiązki i formy postępowań 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:

- hałas infradźwiękowy, niesłyszalny, lecz odczuwalny, o częstotliwości drgań niższej od 20 Hz;
- hałas słyszalny o częstotliwości w przedziale 20-20000 Hz;
- 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 w centralnej części miasta z każdej strony graniczy z terenami dróg publicznych (ul. Piłsudskiego, Moniuszki, Gdańska i Sikorskiego), co negatywnie wpływa na klimat akustyczny. Dodatkowo, teren ten mieści się wśród zabudowy



mieszkalnej, w bezpośrednim sąsiedztwie usług śródmiejskich w tym rekreacji i sportu, użyteczności publicznej, oświaty oraz sakralnych. Mniejszej skali, ale również hałas, generuje także zlokalizowana w odległości ok. 360 m na wschód od terenu opracowania, trakcja kolejowa PKP S.A. Wszystkie te czynniki wywołują hałas związany szczególnie z różnorodnymi usługami jak i komunikacyjny za sprawą pojazdów poruszających się po lokalnych drogach oraz parkujących bezpośrednio przy budynkach. Pomimo, że brak publikowanych wyników badań dotyczących obszaru opracowania w tym zakresie uniemożliwia pełną i obiektywną ocenę, to na podstawie analiz terenowych oraz w oparciu o aktualne dane obszarów podobnych i inne dokumenty planistyczne można stwierdzić, że hałas komunikacyjny pozostaje na poziomie akceptowalnym, właściwym obszarom miejskim, choć możliwe są przekroczenia w porze dziennej. Na terenie opracowania zlokalizowane są placówki oświatowe, sakralne jak i ogólnodostępny, miejski kompleks rekreacyjno – sportowy, generujące hałas, który nie stanowi jednak poważnego zagrożenia akustycznego i pozostaje na poziomie akceptowalnym.

Wśród działań ograniczających negatywne działanie hałasu zaleca się przede wszystkim zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni pomiędzy budynkami czy wymianę stolarki okiennej, w budynkach znajdujących się w pobliżu dróg o znacznym natężeniu ruchu na okna o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, a także wykluczenie z użytkowania pojazdów, które emitują ponadnormatywny hałas.

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

Gospodarowanie wodami powinno odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie lub osiągnięcie dobrego stanu wód pod względem jakościowym i ilościowym. W tym celu konieczne jest podejmowanie działań, zmierzających do ograniczenia lub wyeliminowania skutków oddziaływania presji.

Wielkość zasobów wód kształtowana jest poprzez uwarunkowania geograficzne, a w tym procesy klimatyczne i hydrologiczne, decydujące o elementach składowych bilansu wodnego. Ilość wód powierzchniowych i podziemnych warunkowana jest wielkością opadów atmosferycznych, parowaniem terenowym oraz wielkością odpływu (powierzchniowego, podpowierzchniowego i podziemnego).

Bilans wodny zależny jest także od pokrycia terenu, w tym lesistości i powierzchni terenów zabudowanych, rzeźby terenu, budowy geologicznej i gleb.

Wielkość zasobów wód kształtowana jest więc w dużej mierze przez czynniki antropogeniczne, zarówno w obrębie zmian w użytkowaniu gruntów (zmiany wielkości powierzchni biologicznie czynnej, sztucznego nawadniania i odwadniania gruntów), jak również w zakresie oddziaływania na zmiany klimatu. Istotny wpływ na ilość wód ma także pobór wody na potrzeby ludności, gospodarki i ekosystemów.

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. Istotnym zagadnieniem jest sposób zagospodarowania wód opadowych. W przypadku realizacji nowej zabudowy plan wskazuje, aby zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające. Poza tym dopuszcza się także odprowadzanie wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej.

Teren opracowania leży w strefie podatności wód podziemnych na degradację. Oznacza to, że wody podziemne są słabo chronione przed wpływem czynników z powierzchni terenu. Budowa geologiczna nie zapewnia ochrony zasobów wodnych pierwszego poziomu przed infiltracją zanieczyszczeń. Niemniej z uwagi na brak w pobliżu opisywanego terenu obszarów rolnych oraz wysoki stopień zasilania wodami opadowymi i przez to znaczną odnawialność zasobów, można uznać, że na obszarze opracowania nie zachodzi obniżenie jakości wód podziemnych, poza typowym dla wód czwartorzędowych wzrostem stężeń żelaza i manganu.

W granicach obszaru opracowania nie występują zbiorniki wód powierzchniowych, ani ciekły wodne zarówno naturalne jak i sztuczne. Najbliższy zbiornik wód powierzchniowych (jezioro Ełckie) znajduje się około 290 m na zachód od terenu opracowania, natomiast ok. 2061 m od wschodnich granic terenu zlokalizować można koryto rzeki Ełk.

### **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). Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. 2008, Nr 221, poz. 1645), które określiło zakres i sposób prowadzenia przez wojewódzkie inspektoraty ochrony środowiska badań poziomów PEM weszło w życie z dniem 1 stycznia 2008 roku i nałożyło obowiązek wykonywania pomiarów pól elektromagnetycznych na terenie poszczególnych województw w 135 ppk w ciągu 3 lat pomiarowych po 45 w każdym roku. W województwie warmińsko-mazurskim poziom pól elektromagnetycznych w 2016 roku nie przekroczył 17% wartości dopuszczalnej dla miejsc dostępnych dla ludności. Jak wywnioskowano, pogłębia się jednak presja na środowisko sztucznie wytwarzanych pól elektromagnetycznych. Na obszarze naszego województwa systematycznie wzrasta liczba źródeł promieniowania elektromagnetycznego pod postacią nadajników radiokomunikacyjnych.

W obszarze opracowania infrastruktura elektroenergetyczna zrealizowana jest głównie w postaci podziemnych sieci kablowych. W badanym obszarze nie odnotowano napowietrznych linii, urządzeń oraz instalacji radiokomunikacyjnych, takich jak: stacje bazowe radiokomunikacji ruchomej (w tym telefonii komórkowej). Podczas opracowywania projektu planu, należy uwzględnić przepisy istniejące w powyższym rozporządzeniu.

#### 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, głównym celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „*Elk – Stadion*”, jest między innymi ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych kwartałów oraz zachowanie ładu przestrzennego na terenach do tej pory niezagospodarowanych oraz uporządkowanie istniejącej zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

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

<b>Przeznaczenie terenów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>
<b>MNU</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
<b>MWU</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
<b>MW,U</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa -usługi nieuciążliwe;
<b>U</b> – zabudowa usługowa -usługi nieuciążliwe;
<b>UP</b> – zabudowa usługowa - usługi publiczne;
<b>UK</b> – zabudowa usługowa - usługi sakralne;
<b>US</b> – zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji;
<b>Z</b> – zieleni;
<b>E</b> - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
<b>KS</b> – teren obsługi komunikacji;
<b>KDZ</b> – droga publiczna klasy zbiorczej;

**KDL** – droga publiczna klasy lokalnej;  
**KP** – ciąg pieszo-rowerowy.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu podyktowane jest wnioskiem osoby fizycznej, która to zainteresowana jest wykupem garażu zlokalizowanego na posesji przy ul. Świackiego Sępa 2. W dniu 20 grudnia 2007 roku Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę nr XIX/174/07 w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ełku. W uchwale tej zgodnie z § 4 ust. 1, lit b – pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych – garaży przyznaje się ich najemcom na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że w miejscowym planie nie są one przeznaczone do rozbiórki. W związku z tym, że sprzedaż gruntu pod garażem na rzecz najemcy może nastąpić tylko na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu, uznano za zasadne przystąpienie do procedury planistycznej na obszarze wskazanym we wniosku. W celu zapewnienia prawidłowych rozwiązań planistycznych, zaproponowano objąć planem miejscowym również tereny sąsiednie, ograniczone ulicami: Piłsudskiego, Moniuszki, Gdańską i Sikorskiego.

Poza tym w okresie od 22 kwietnia 2021 do 11 maja 2021 roku, w obszarze objętym opracowaniem planu, prowadzone były konsultacje społeczne w ramach projektu „Przestrzeń dla partycypacji 2”, których przedmiotem było zebranie wstępnych założeń do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Stadion”. Mieszkańcy i osoby zainteresowane mogły w ten sposób aktywnie uczestniczyć w tworzeniu koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zainteresowani chętnie zgłaszali swoje wnioski i uwagi do planu wypełniając ankiety, formularze oraz przeprowadzając z urzędnikami nieformalne rozmowy. Wszystkie te formy dały możliwość zgromadzenia uwag i spostrzeżeń od wielu osób, a także pewność, że większość rozmówców korzysta z terenu objętego opracowaniem planu na co dzień. W związku z wyrażoną przez mieszkańców potrzebą zagospodarowania wskazanego w uchwale intencyjnej terenu, zasadnym jest sporządzenie planu miejscowego na tym terenie.

#### **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 (Ryc. 18.), 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: **A1** i **A3**, dla których zapisy są następujące:

**a) Strefa Centralna (A), Cel główny:** Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy. *Funkcja główna:* mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>; *dopuszczona:* rekreacyjno – wypoczynkowa, turystyczna;

**b) Cele operacyjne dla stref strukturalnych Strefa A – Centralna:**

- podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu subregionalnym;
- ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;
- ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;
- podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;

- rozwój usług turystycznych w oparciu m. in. o istniejące obiekty zabytkowe;
- budowa parkingów w obrębie centrum miasta;
- zwiększenie udziału zieleni w przestrzeni śródmiejskiej,
- usprawnienie komunikacji w śródmieściu,
- lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

c) **A1** - obszar ograniczony jest od północy i wschodu terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa obszarem zabudowy śródmiejskiej, a od zachodu terenem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami, obiektem szkoły wyższej oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Szafera”. W granicach kwartału występuje głównie zabudowa mieszkalna wielorodzinną, a także budynki mieszkalne jednorodzinne i użyteczności publicznej, obiekt sakralny, kompleks rekreacyjno-sportowy (pływalnia i stadion), usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia i oświaty oraz obiekty garażowe. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

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

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne adaptuje się z możliwością rozbudowy. W granicach kwartału występuje historyczna zabudowa kamienicowa, która wraz z jej otoczeniem wymaga rehabilitacji. Należy dążyć do uczynienia systemu komunikacji wewnętrznej oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów. Otwarte tereny zielone powinny zachować swój ogólnodostępny charakter i funkcję zieleńców osiedlowych. Zieleń należy urządzać w postaci skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową. Zaleca się przekształcenie istniejącej zabudowy garażowej na parkingi ogólnodostępne. Zachodnia część obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r. Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

d) **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 wielorodzinną z usługami oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Śródmieście”, „Ełk – Konopnickiej”, „Ełk – Piłsudskiego”, „Ełk – Sklejki”, „Ełk – Sklejki II” i zmianą w części planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II”. Obecne zagospodarowanie kwartału to przede wszystkim skoncentrowana zabudowa śródmiejska – mieszkalna wielorodzinną i mieszkalno-usługowa, usługi o szerokim spektrum, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, budynki użyteczności publicznej, skwery, zabytkowy park miejski, obiekty sakralne, garażowe i sportowe. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

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

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać

wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Należy dążyć do wykreowania prestiżowej przestrzeni wysokiej jakości, będącej komfortowym miejscem do życia dla mieszkańców. Cel ten można osiągnąć poprzez zachowanie zieleni wysokiej, poprawę jakości zieleni urządzonej i tworzenie nowych miejsc pozwalających na wypoczynek oraz dążenie do wytworzenia nowoczesnej przestrzeni publicznej o spójnej architekturze. Należy zachować istniejące zieleńce i dążyć do zwiększenia ich ilości wokół budynków mieszkalnych. Istotne jest także tworzenie placów i skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, umożliwiających organizację wydarzeń plenerowych i integrujących mieszkańców. Kompleksowej rewitalizacji wymaga przede wszystkim park, zlokalizowany przy ul. J. Dąbrowskiego w sąsiedztwie dworca kolejowego. Park ten powinien pozostać terenem zielonym z zachowaną zielenią wysoką, ponieważ stanowi naturalny bufor, oddzielający tereny kolejowe od zabudowy mieszkalnej. Po rewitalizacji, ze względu na swoje położenie, park będzie stanowił miejsce relaksu i odpoczynku także dla podróżnych. Alternatywą dla skweru zieleni jest przeniesienie tam dworca autobusowego. Dopuszcza się także zlokalizowanie w obrębie parku infrastruktury komunikacyjnej. Obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, powinny zostać poddane dalszym procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń. Remontu wymaga jeszcze duża ilość historycznych kamienic, należy też dążyć do poprawy komfortu życia mieszkańców śródmieścia poprzez odnowę podwórek – tworzenie zieleńców, placów zabaw, komunikacji wewnętrznej oraz parkingów. Teren objęty jest strefą rewitalizacji, której zasady zostały przedstawione w Programie Rewitalizacji 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 uczytelnić układ przestrzeni komunikacyjnych, m.in. przez powiązanie istniejących ścieżek rowerowych, a także zaprojektowanie traktu rowerowego, łączącego dworzec i centrum handlowe ze ścieżką wokół Jeziora Ełckiego. Nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.



*Ryc. 17. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku; Polityka przestrzenna.*

Założenia do opracowania planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełk, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### 4.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu 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 wzbogacać środowisko przyrodnicze oraz ludzi, takie jak:

- przeznaczenie znacznej części 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;
- 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 i roztopowych na własnym terenie stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające.

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 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 – Stadion”.

## **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. 2020 poz. 55 t.j.). Obszar nie jest proponowany również do włączenia do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. 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 zagospodarowanie i położenie znajduje się 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 5% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (4 i 6MWU) oraz do 80% dla terenów zieleni (21-26Z). 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. 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 oddziaływań 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 zarówno urządzonej jak i nieurządzonej ze względu na pozytywny charakter oddziaływania roślinności, stanowi jeden z ważniejszych czynników utrzymania kondycji środowiska przyrodniczego, tym samym warunków życia jego mieszkańców i użytkowników. Jak wskazują wyniki konsultacji społecznych, przeprowadzonych w obszarze objętym opracowaniem planu „Ełk – Stadion” w kwietniu i maju 2021 roku, opinie mieszkańców tego terenu podzielone były pomiędzy zwolenników zieleni i przestrzeni rekreacyjnej, a zwolenników miejsc parkingowych. Dominowało jednak przekonanie, że tereny wolne od zabudowy zlokalizowane w obszarze konsultowanym nie są atrakcyjne urządzone i wymagają zmian. W okolicach stadionu szczególnie nacisk został położony na podzielenie tej strefy na przestrzeń z urządzoną zielenią, miejscem do wyprowadzania psów, rozbudowanym parkiem rekreacyjnym przystosowanym do wszystkich grup wiekowych oraz zagospodarowaniem miejsc parkingowych ogólnodostępnych biorąc pod uwagę nawet parkingi podziemne. Natomiast podczas spotkania w terenie u zbiegu ulic Gdańskiej 33, 35 i Sikorskiego, stanowczo wybrzmiewały głosy urządzenia tam sprawnych ciągów pieszo – jezdnych wraz z wielofunkcyjną przestrzenią rekreacyjną, zagospodarowaną zielenią i miejscami postojowymi. Mieszkańcy niechętnie wypowiadali się na temat likwidacji garaży, a jeżeli zostałyby zburzone, to w ich miejscu widzieliby zielen z miejscami szeroko pojętej rekreacji oraz ogólnodostępne miejsca parkingowe. Jak więc widać, zielen stanowi szczególną wartość, która jako jedna z podstawowych składowych środowiska wpływa na zdrowie i życie ludzi. Za dodatkowe korzystne aspekty należy uznać zakaz lokalizowania na tym obszarze przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych (wykluczając inwestycje celu publicznego), przez co nie powinny powstać oddziaływania wpływające negatywnie na otoczenie (§5 pkt 4). Celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu jest między innymi ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych kwartałów oraz zachowanie ładu przestrzennego na terenach do tej pory niezagospodarowanych oraz uporządkowanie istniejącej zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przekłada się to na przewidywane na większości terenu zmiany zagospodarowania i utrzymanie ładu przestrzennego. Redukcja powierzchni zieleni w najbliższym otoczeniu zamieszkania, zamknięcie relacji widokowych, pojawienie się tzw. „sąsiedztwa” (zwłaszcza na pograniczu zabudowy mieszkaniowej), 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 5% do 80%.

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:*

Odprowadzane z terenu zabudowy ścieki komunalne, głównie bytowe będą odbierane 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. Sieć kanalizacji sanitarnej zapobiega przedostawaniu się zanieczyszczeń biogenych do wód powierzchniowych i podziemnych. Prace budowlane i funkcjonowanie obiektów (także powierzchni komunikacyjnych) 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.

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. Wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.), należy przed wprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji deszczowej) wstępnie podczyszczać. Odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej zabezpieczy wody powierzchniowe i podziemne przed wzrostem poziomu zanieczyszczeń. Projekt planu wskazuje zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej. 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*

Gleba jest tworem przyrody stanowiącym powierzchniową warstwę łądów globu ziemskiego, zdolnym do zaspokajania zapotrzebowania roślin na składniki pokarmowe i wodę oraz zaopatrywania korzeni roślin na składniki (tlenu) i ciepła umożliwiających ich normalny rozwój. Analizując ustalenia planu stwierdza się, że pewne elementy geomorfologiczne tego obszaru ulegną znacznym przekształceniom wskutek realizacji ustaleń planu. Okresowo (w czasie rozbudowy budynków mieszkalnych, usługowych czy terenów komunikacyjnych) 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 oddziaływania planowanych inwestycji na powierzchnię ziemi. W tym zakresie szczególnie istotne są ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz minimalnych procentów powierzchni biologicznie czynnych. Powyższe zapisy projektu pozwalają na zachowanie w

granicach przedmiotowego obszaru powierzchni biologicznie czynnych zapewniających infiltrację wód powierzchniowych i kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie. Projekt planu ustala też ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez wskazanie gospodarowania odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przez nakaz zdjęcia wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robot ziemnych i ich odpowiednie składowanie (§5 pkt 6), 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. Opisany 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 zinventaryzowano 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 analizowany należy zaliczyć do strefy zurbanizowanej o negatywnym oddziaływaniu głównie komunikacji samochodowej stąd stan powietrza jest narażony na zanieczyszczenia wzdłuż głównych ciągów komunikacji. Dlatego też należy pamiętać, by w ramach planowanych funkcji przewidywać odpowiednią rezerwę 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.).

Projekt analizowanego dokumentu, ustalając zaopatrzenie w ciepło przede wszystkim z istniejącej sieci ciepłowniczej sprzyja utrzymaniu korzystnego stanu aerosanitarnego. Wskazuje się zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, poza tym dopuszcza się także ogrzewanie gazowe z sieci. Indywidualne źródła ciepła w oparciu o źródła niskoemisyjne lub nieemisyjne dopuszcza się jedynie w przypadku adaptowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Na obszarze objętym planem możliwa będzie także lokalizacja urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem 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.

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 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”. 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. Obszar opracowania, stanowi fragment centralnej, rozwiniętej części miasta, gdzie dominuje krajobraz zabudowany, a pokrycie stanowią głównie elementy struktury miejskiej (zabudowania i infrastruktura). Zagospodarowanie tego regionu stwarza charakter zdecydowanie antropogeniczny właściwy strefie mieszkalnictwa jedno – i wielorodzinnego wraz z usługami sektoru prywatnego i publicznego. Stan i standard obiektów budowlanych w granicach opracowania decyduje o estetyce tych terenów.

Ocena walorów krajobrazowych terenu, wprowadzie subiektywnie, ale odnosi się do szeroko rozumianego pojęcia estetyki krajobrazu i zrównoważonego zagospodarowania terenów. Obszar objęty opracowaniem jest przeważająco zainwestowany, w związku z czym dla pełnienia funkcji przyrodniczych istotne są wszystkie fragmenty terenów zieleni towarzyszącej zabudowie. Nie występują tu gatunki fauny właściwe terenom otwartym, brak jest chronionych gatunków roślin, czy siedlisk egzemplarzy zagrożonych wyginięciem. Zieleni towarzysząca zabudowie pełni przede wszystkim rolę dekoracyjno – użytkową, wpływając na wrażenia estetyczne oraz na polepszenie warunków bytowych mieszkańców jak i osób przebywających w tym otoczeniu. Szata roślinna towarzysząca terenom zagospodarowanym przez człowieka, stanowi istotny element lokalnego krajobrazu.

Na obszarze opracowania znajduje się kilka miejsc (tereny w pobliżu kompleksów garażowych, zaniedbane przejścia i ciągi pomiędzy budynkami czy podwórkami), w których na niewielkich powierzchniach użytkowanie zostało zaprzestane i zaczęła rozwijać się głównie roślinność ruderalna. 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. Elementami obniżającymi wartość krajobrazu są także przewody poprowadzone ponad ulicami, napisy na ścianach budynków oraz wolnostojące reklamy. W tym zakresie realizacja zapisów planu może wpłynąć na poprawę sytuacji, gdyż np. kwestie związane z nośnikami reklamowymi zostały uszczegółowione w §4 pkt 4.

Największym atutem obszaru oprócz rozległego kompleksu sportowego z bogatym zapleczem rekreacyjnym u zbiegu ulic Piłsudskiego, Sikorskiego i Toruńskiej, jest zespół obiektów (10 szt.) wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku, które wyróżnić można przy ul. Gdańskiej, Moniuszki i Piłsudskiego. 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 3).

Plan nakazuje rozwój zabudowy w stylu już istniejącej, wprowadza obowiązek harmonijnego charakteru zabudowy, ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwia realizację zabudowy w

miejskach dotychczas niewykorzystanych. Najważniejszym aspektem krajobrazowym jest uzupełnienie istniejącej już zabudowy, zagęszczenie i utrzymanie w harmonii z otoczeniem.

Zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu przyczynią się do poprawy wartości estetycznej obszaru, co również powinno korzystnie wpłynąć na jakość przestrzeni.

#### *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*

Południowa część terenu na którym przystąpiono do opracowania planu, zlokalizowana 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.

Na terenie opracowania wyróżnić można dziesięć obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Należą do nich: budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Gdańskiej 5/5A/5B; budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 7/9; kamienica murowana przy ul. Moniuszki 1; budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Moniuszki 3; budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 5; budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 7; budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 13/15; kamienica przy ul. Moniuszki 17/19; budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Piłsudskiego 11/11A; budynek mieszkalny przy ul. Moniuszki 11.

Wytyczne projektu planu umożliwiają ochronę tych wartości, m.in. poprzez zapis o zakazie dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (t.j. wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego poprzez wprowadzanie współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich. Ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji). Obowiązuje także zakaz ocieplania budynków od zewnątrz (§ 6 pkt 3).

Wpływ ustaleń planu na dobra materialne jest znikomy, gdyż zagrożenia dla tych dóbr wynikają głównie ze strony czynników przyrodniczych. W tej ocenie najniebezpieczniejsze są: gwałtowne czynniki pogodowe, powodzie, osuwanie się mas ziemnych. Teren położony jest poza zasięgiem stref zagrożenia powodziowego, nie występuje tu też 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 rozbudowę głównie funkcji mieszkaniowo - usługowej i komunikacyjnej z elementami zieleni urządzonej;
- zmiana ukształtowania powierzchni terenu w wyniku prac budowlanych;
- tereny porośnięte roślinnością ruderalną zostaną zagospodarowane i przekształcone na zieleni urządzonej;
- parkingi (z wyłączeniem miejsc w kondygnacjach podziemnych), będą urządzone jako parkingi w zieleni;
- możliwość zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie terenów (o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia), istniejących wykształconych i cennych przyrodniczo drzew i zespołów zieleni;
- 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;
- ustalenia planu miejscowego nie będą miały znaczącego wpływu na warunki ochrony najbliższych obszarów chronionej przyrody;
- w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewiduje się udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

## **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 nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

## **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 strategię 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, rozważano między innymi sposób zagospodarowania terenów zlokalizowanych w okolicach stadionu oraz w przestrzeni u zbiegu ulic Gdańskiej 33, 35 i Sikorskiego. Oba obszary są obecnie niewłaściwie zagospodarowane, pozbawione zarówno urządzonej zieleni jak i właściwych terenów obsługi komunikacji. Jednakże w oparciu o głosy mieszkańców tych terenów, którzy wypowiedzieli się w trakcie konsultacji społecznych (kwiecień/maj 2021 roku), powstała koncepcja, która pozwala w przybliżeniu określić kierunek przekształceń wnioskowanego obszaru. W okolicach stadionu szczególny nacisk został położony na podzielenie tej strefy na przestrzeń z urządzonej zielenią, miejscem do wyprowadzania psów, rozbudowanym parkiem rekreacyjnym przystosowanym do wszystkich grup wiekowych oraz zagospodarowaniem miejsc parkingowych ogólnodostępnych biorąc pod uwagę nawet parkingi podziemne. Natomiast podczas spotkania w terenie u zbiegu ulic Gdańskiej 33, 35 i Sikorskiego, stanowczo wybrzmiewały głosy urządzenia tam sprawnych ciągów pieszo – jezdnych wraz z wielofunkcyjną przestrzenią rekreacyjną, zagospodarowaną zielenią i miejscami postojowymi. Opracowana koncepcja w sposób wysoce zadowalający wpisuje się w wypracowanie uniwersalnego i skutecznego modelu działań w zakresie uatrakcyjnienia i ożywienia tej części miasta.

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) *MWU, MW,U* i *MNU* do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - b) *UP* do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - c) *US* do kategorii terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
  - d) *U, UK, Z, E, KS, KP, KDZ* i *KDL* nie podlegają ochronie akustycznej.
4. Na terenie opracowania planu ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej określony indywidualnie dla poszczególnych terenów: od 5% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (4 i 6MWU), do 80% dla terenów zieleni (21-26Z);
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;
6. Wskazuje się zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej, poza tym dopuszcza się także ogrzewanie gazowe z sieci. Indywidualne źródła ciepła w oparciu o źródła niskoemisyjne lub nieemisyjne dopuszcza się jedynie w przypadku adaptowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Na obszarze objętym planem możliwa będzie także lokalizacja urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru;

7. Zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych realizowane będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Docelowe zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się natomiast realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne 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;
9. Należy dążyć do zagospodarowania jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej;
10. W zagospodarowaniu terenów MWU i MW,U przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci. Dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw dla dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych (minimalna powierzchnia placu zabaw dla dzieci to 100 m<sup>2</sup>);
11. Realizacja ustaleń projektu zmiany 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 zespół obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku, które wyróżnić można przy ul. Gdańskiej, Moniuszki i Piłsudskiego. 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.

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.

Opisywany teren objęty jest realizacją uchwały Rady Miasta Ełku nr III.15.2019 z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Stadion”.

Głównym celem przystąpienia do opracowania tego planu, jest między innymi ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych kwartałów oraz zachowanie ładu przestrzennego na terenach do tej pory niezagospodarowanych oraz uporządkowanie istniejącej zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Teren przeznaczony do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 21,87 ha i położony jest w północno – zachodniej części miasta. Teren ograniczony jest ulicami: Piłsudskiego, Moniuszki, Gdańską i Sikorskiego.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, natomiast jego południowe krańce (pomiędzy ul. Świackiego „Sępa”, a ul. Moniuszki) znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20 lutego 1979 roku. Teren ten stanowi część historycznej zabudowy Ełku na którym znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia planu miejscowego na tym terenie pozwolą określić jednoznaczne kierunki i zasady zagospodarowania terenu ze szczególną dbałością o istniejące zabytkowe obiekty i ich otoczenie, które stanowią dziedzictwo i bogactwo miasta.

Obszar opracowania obejmuje, oprócz terenów komunikacyjnych i kompleksów garażowych, głównie tereny typowej zabudowy śródmiejskiej o różnorodnych funkcjach: mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługi nieuciążliwe; usługi osiedlowe w tym usługi handlu i administracji oraz usługi sakralne. Znaczną część obszaru stanowią obiekty sportowe wraz ze stadionem. Teren objęty wnioskiem jest w pełni zaopatrzonej w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej.

Ze względu na wielowiekową działalność człowieka, gleby opisywanego obszaru zlokalizowanego w ścisłym centrum miasta poddawane były ciągłej presji i przekształceniom. Z tego względu gleby w obszarze opracowania należy zaliczyć do działu gleb antropogenicznych, rzędu gleb urbanoziemnych. Występujące na terenie przedmiotowym gleby „ogrodowe” cechują się głębokim poziomem akumulacyjnym i wzbogaceniem w materię organiczną, wynikającym z wieloletniego nawożenia. Szata roślinna terenu objętego opracowaniem w dużej mierze jest urządzona i przekształcona przez człowieka. Praktycznie cały teren opracowania zajmują zbiorowiska zieleni urządzonej takie jak: zieleńce, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna oraz ogródki przydomowe i przedszkolne. W obszarze opracowania przeważa zieleń ogrodów przydomowych, trawniki, klomby z bylinami, drzewa lub ozdobne formy krzewów, zlokalizowane głównie w sąsiedztwie zabudowy jedno - i wielorodzinnej. Znaczną część terenu objętego opracowaniem zajmuje kompleks rekreacyjno – sportowy z placem zabaw, kortem tenisowym, krytym lodowiskiem i basenem, licznymi wielofunkcyjnymi boiskami oraz stadionem z płytą górną i dolną do gry w piłkę nożną. Obszar ten uzupełnia urządzona zieleń, a dolną płytę stadionu porasta murawa, która stanowi zieleń sportową i poddawana jest wielu zabiegom pielęgnacyjnym. Miejsca zaniedbane z przejawami sukcesji roślinnej występują na ograniczonych fragmentach obszaru (głównie w sąsiedztwie kompleksów garażowych czy w okolicach przejść i

ciągów pomiędzy budynkami i podwórkami), w których na niewielkich powierzchniach użytkowanie zostało zaprzestane i zaczęła rozwijać się roślinność ruderalna. Obszar opracowania stanowi środowisko w dużym stopniu zainwestowane, ale jednocześnie ze znacznym udziałem zieleni, która stanowi potencjalne miejsce bytowania fauny. Występujące tu gatunki zwierząt muszą wykazywać się dużą zdolnością dostosowania się do warunków życia w bezpośrednim i stałym sąsiedztwie człowieka.

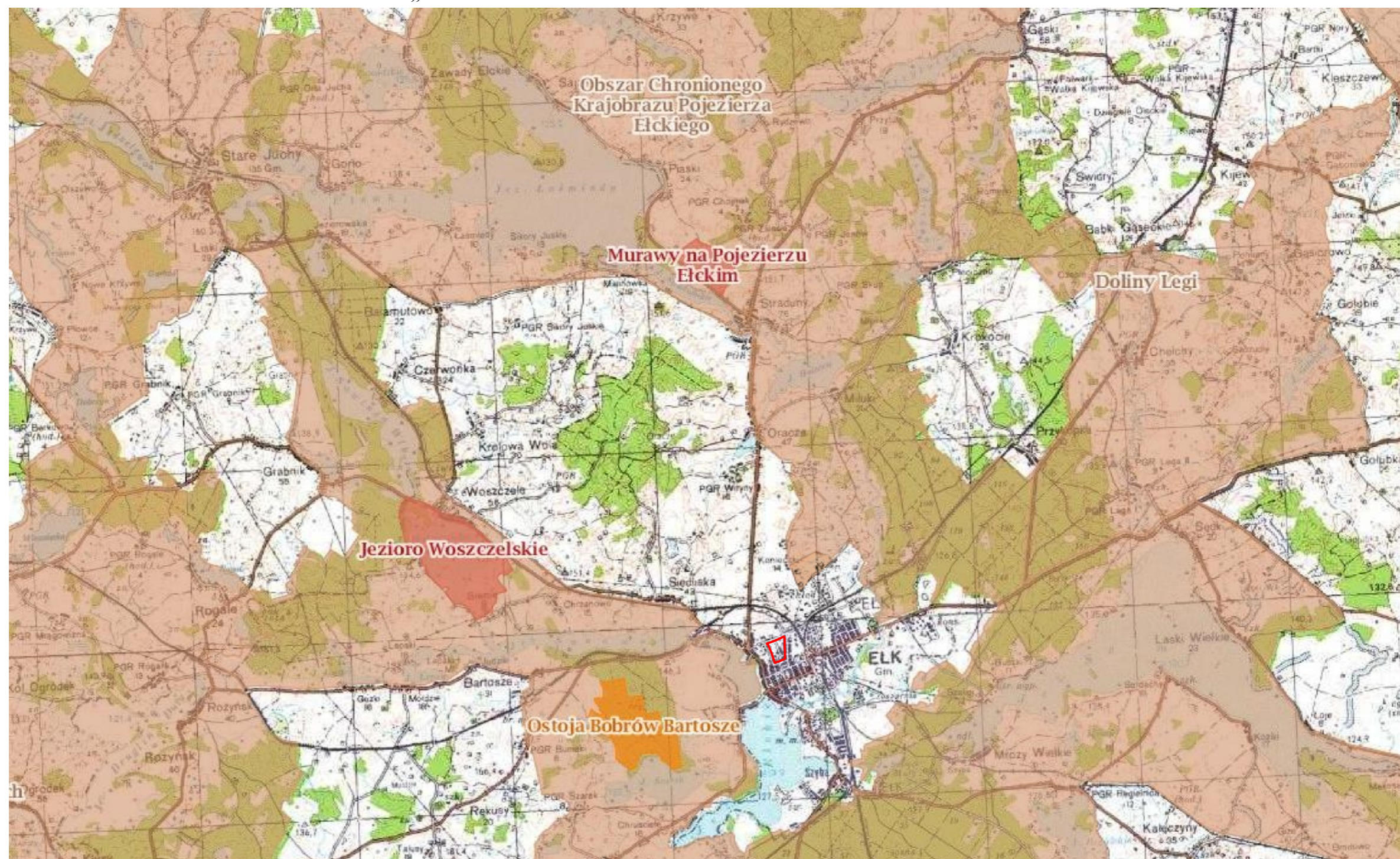
Obszar jest w większości utwardzony i zagospodarowany wieloletnią zabudową śródmiejską o zróżnicowanych funkcjach. Znaczną część obszaru stanowią obiekty sportowe wraz ze stadionem, zlokalizowane w północno – zachodniej części opracowania. Teren położony jest na wysokościach od około 127,45 m n. p. m. do około 138,76 m n. p. m. Różnica wzniesień w analizowanych granicach wynosi ok. 11,31 m. Najniżej położonym punktem jest południowo – wschodni fragm. planu u zbiegu ulic Moniuszki i Gdańskiej, natomiast najwyższym punktem jest północna granica planu u wylotu ul. Toruńskiej. Pomimo dużego spadku terenu występującego w obrębie opracowania, nie istnieje zagrożenie wystąpienia powierzchniowych ruchów masowych gruntu.

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. Obszar planu, nie stanowi obszaru cennego z bioróżnorodnego punktu widzenia. Nie występują tu zagrożenia integralności obszarów chronionych. Na obszarze opracowania nie występują ostoje dzikich zwierząt ani stwierdzone siedliska gatunków szczególnie cennych przyrodniczo. W wyniku realizacji zabudowy i infrastruktury nie zostaną zakłócone korytarze ekologiczne, umożliwiające swobodny przepływ genów i gatunków, gdyż nie jest to rezerwuar przyrodniczy.

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.

**MAPA LOKALIZACJI TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZWANEGO „ELK – STADION” W STOSUNKU DO OBSZARÓW CHRONIONYCH**



**LEGENDA**

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NATURA 2000
- REZERWAT PRZYRODY OSTOJA BOBRÓW BARTOSZE
- LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU