

załącznik nr 3  
do uchwały nr .....  
Rady Gminy Ełk z dnia.....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, dla terenu położonego w obrębie Pistki, obejmującego działkę o nr ewid. 98 oraz dla terenu położonego w obrębie Chruściele, obejmującego działki o nr ewid. 17 i 18.**

Projekt zmiany studium był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 08.04.2019 r. do 09.05.2019 r., do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Ełk.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 18.11.2019 r. do 16.12.2019 r. Do projektu zmiany Studium wpłynęło 75 uwag, z czego 74 nie zostało uwzględnionych przez Wójta Gminy Ełk. Na podstawie art. 12 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Ełk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk:

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 8 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK – II wyłożenie do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	26.11.2019	Manufaktura Światła	Według zgłaszającego uwagę: 1. ustalenia projektu Studium nie przedstawiają założeń granicznych w zakresie wartości zapotrzebowania na energię cieplną i związaną z tym emisję;	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i		x			1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem kreującym politykę przestrzenną terenu całej gminy. Wskazuje ono kierunki rozwoju gminy, nie precyzując jednak przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania (należy to do zadań miejscowego planu zagospodarowania

		<p>2. brak jest analizy środowiska</p> <p>3. dokumenty dotyczące analizy zapotrzebowania na ciepło oraz analizy środowiska powinny zostać wyłożone do publicznego wglądu</p>		usług nieuciążliwych					<p>przestrzennego). W związku z bardzo ogólną skalą założeń studium, określenie pewnych kwestii (w tym przypadku zapotrzebowania na ciepło i emisji ciepłej) na etapie jego sporządzania byłoby niemiarodajne i obwarowane dużą niepewnością. W przedmiotowym przypadku projekt studium dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną. Na etapie realizacji studium nie jest wiadome, która z dopuszczonych funkcji, i w jakim zakresie, będzie realizowana. Szczegółowe analizy w zakresie zapotrzebowania m.in. na energię ciepłą są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Należy podkreślić, że ugruntowany pogląd w zakresie realizacji infrastruktury technicznej został również podzielony w wyroku WSA w Olsztynie z 08.02.2018 r. sygn.. II SA/OI 979/17, który między innymi wskazuje, że <i>ustalenia Studium wprowadzane są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), lecz gospodarka inwestycyjna nie odbywa się w oparciu o jego ustalenia (studium nie jest aktem prawa miejscowego – art. 9 ust. 5 w/w ustawy), lecz przez pryzmat unormowań planu miejscowego cechującego się mianem aktu prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy). Nadto studium - poza nielicznymi wyjątkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. - nie obliuguje rady gminy do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o ustalenia wcześniej uchwalonego studium. W powyższym kontekście ustalenie szczegółowej kalkulacji finansowej źródeł realizacji inwestycji celem zapewnienia wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej byłoby, z założenia nieracjonalne, skoro jednocześnie,</i></p>
--	--	--	--	----------------------	--	--	--	--	--

									<p>co do zasady, nie wymuszałyby obowiązku uchwalenia planu miejscowego. Powyższe oznaczałyby, że zarezerwowane na potencjalną realizację powyższego celu środki finansowe mogłyby nigdy nie zostać wykorzystane, co zapewne z odpowiedzialną polityką budżetową gminy nie miało by wiele wspólnego.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, stwierdza się, że obecne zapisy Studium są wystarczające w zakresie odnoszącym się m.in. do kierunków działania w zakresie energetyki ciepłej, t.j.: „4.6. Kierunki działania w zakresie energetyki ciepłej. 1) Kontynuowanie działań zachęcających do modernizacji istniejących źródeł ciepła w zasobach mieszkalnictwa wielorodzinnego, obiektach infrastruktury społecznej, turystyki i wypoczynku, zakładach drobnej wytwórczości a także w budownictwie jednorodzinym, pod kątem eliminowania kotłowni zanieczyszczających środowisko przyrodnicze. W miarę możliwości finansowe wspieranie tych przedsięwzięć ze środków pozabudżetowych gminy otrzymywanych na cele ochrony środowiska. 2) Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wymagać projektowania i realizacji wyłącznie ekologicznych form ogrzewnictwa (gaz, olej opałowy, energia elektryczna).” Ponadto, w zakresie zapotrzebowania na energię ciepłą Gmina sporządziła projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe w 2016 r., który zawiera ocenę aktualnego stanu i przewidywanych zmian zaopatrzenia w ciepło.</p> <p>2. Analiza środowiska przyrodniczego zawarta jest w części I Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz w dokumencie Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu zmiany Studium. Zarówno dokument POŚ jak i dokument zmiany Studium zostały pozytywnie uzgodnione bez zastrzeżeń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

											przez właściwe organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. 3. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazują, na konieczność sporządzenia analiz zapotrzebowania w ciepło, a tym samym nie stawiają wymogu, aby taka analiza stanowiła załącznik do zmiany Studium i była wyłożona do publicznego wglądu. Natomiast, analiza w zakresie środowiska, tj. POŚ jak i dokument zmiany Studium wyłożone były do publicznego wglądu.
2.	03.01.2020	[...]*	Kierunek określony dla działek nr 17 i 18 w Chruścielach w projekcie studium jako MU (teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych) powinien zostać zmieniony na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi), przy zastosowaniu wskazanych w uwadze wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów - minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości, minimalnego i maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy, co wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów: 1. Przepustowość i parametry techniczne istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze Chruściele – Barany – Nowa Wieś Ełcka szacowane są na 2070 osób. Zapisy projektu studium nie zawierają analizy i odniesienia do możliwości zaprojektowanych i istniejących sieci kanalizacyjnych.	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		x			Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele. 1. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym, aby móc dokonać analiz uwarunkowań dla każdego możliwego zagospodarowania, zwłaszcza jeśli dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną i nie wiadomo, która z funkcji będzie faktycznie realizowana. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu. Co więcej, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii	
3.	27.12.2019	[...]*					x				
4.	03.01.2020	[...]*					x				
5.	03.01.2020	[...]*					x				
6.	03.01.2020	[...]*					x				
7.	03.01.2020	[...]*					x				
8.	03.01.2020	[...]*					x				

9.	03.01.2020	[...]*	<p>2. Brak uwzględnienia w przedstawionej do projektu Studium Prognozie oddziaływania na środowisko uwarunkowań wynikających z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>3. Brak analizy zapotrzebowania na energię cieplną, związaną z tym emisją oraz wpływem na środowisko. Brak analizy środowiska.</p> <p>4. Brak analizy zmian uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wzrost zaludnienia i liczby środków transportu może powodować paraliż komunikacyjny oraz utrudnienia w dotarciu służb reagowania awaryjnego.</p>				x			<p>inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę.</p> <p>2. Dokument prognozy oddziaływania na środowisko sporządzany jest na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami. Ponadto, zgodnie z ustawowym wymogiem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Prognoza została pozytywnie uzgodniona przez organy do tego uprawnione tj. m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego zarówno pod kątem zawartości merytorycznej, jak również w zakresie planowanej polityki przestrzennej gminy na przedmiotowym terenie.</p> <p>3. Podobnie, jak w przypadku zaopatrzenia w media, na etapie sporządzania studium, nie dokonuje się analizy zapotrzebowania na energię cieplną, gdyż ogólna skala dokumentu nie pozwala na określenie, jakie zagospodarowanie i w jakiej skali będzie realizowane na danym terenie. Analizy takie przeprowadzone zostaną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, na terenie województwa Warmińsko-Mazurskiego nie ma przepisów odrębnych określających dopuszczalne poziomy emisji (Sejmik Województwa nie podjął do tej pory tzw. uchwały antysmogowej),</p>
10.	03.01.2020	[...]*					x			
11.	03.01.2020	[...]*					x			
12.	03.01.2020	[...]*					x			
13.	03.01.2020	[...]*					x			
14.	03.01.2020	[...]*					x			
15.	03.01.2020	[...]*					x			
16.	03.01.2020	[...]*					x			
17.	03.01.2020	[...]*					x			
18.	03.01.2020	[...]*				x				





40.	08.01.2020	[...]*										
41.	08.01.2020	[...]*										
42.	08.01.2020	[...]*										
43.	08.01.2020	[...]*										
44.	08.01.2020	[...]*										
45.	08.01.2020	[...]*										
46.	09.01.2020	[...]*										
47.	03.01.2020	[...]*	Kierunek określony dla działek nr 17 i 18 w Chruścielach w projekcie studium jako MU (teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych) powinien zostać zmieniony na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi), przy zastosowaniu wskazanych w uwadze wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów- minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości, minimalnego i maksymalnego współczynnika intensywności	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych						Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.  1. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym, aby móc dokonać analiz uwarunkowań dla każdego możliwego zagospodarowania, zwłaszcza jeśli	
48.	03.01.2020	[...]*										
49.	03.01.2020	[...]*										



			<p>zabudowy, co wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przepustowość i parametry techniczne istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze Chruściele – Barany – Nowa Wieś Ełcka szacowane są na 2070 osób. Zapisy projektu studium nie zawierają analizy i odniesienia do możliwości zaprojektowanych i istniejących sieci kanalizacyjnych.</li> <li>2. Brak uwzględnienia w przedstawionej do projektu Studium Prognozie oddziaływania na środowisko uwarunkowań wynikających z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</li> <li>3. Brak analizy zapotrzebowania na energię cieplną, związaną z tym emisją oraz wpływem na środowisko. Brak analizy środowiska.</li> <li>4. Brak analizy zmian uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wzrost zaludnienia i liczby środków transportu może powodować paraliż komunikacyjny oraz utrudnienia w dotarciu służb reagowania awaryjnego.</li> <li>5. Zachowanie 100m strefy ochronnej pomiędzy zabudową, a linią brzegową jezior – powinno stanowić odrębne zdanie w tekście studium.</li> </ol>						<p>dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną i nie wiadomo, która z funkcji będzie faktycznie realizowana.</p> <p>Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.</p> <p>Należy również podkreślić, że ugruntowany pogląd w zakresie realizacji infrastruktury technicznej został podzielony w wyroku WSA w Olsztynie z 08.02.2018 r. sygn. II SA/OI 979/17, który między innymi wskazuje, że <i>ustalenia Studium wprowadzające są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), lecz gospodarka inwestycyjna nie odbywa się w oparciu o jego ustalenia (studium nie jest aktem prawa miejscowego – art. 9 ust. 5 w/w ustawy), lecz przez pryzmat unormowań planu miejscowego cechującego się mianem aktu prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy). Nadto studium - poza nielicznymi wyjątkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. - nie obliuguje rady gminy do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o ustalenia wcześniej uchwalonego studium. <u>W powyższym kontekście ustalenie szczegółowej kalkulacji finansowej źródeł realizacji inwestycji celem zapewnienia wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej bytoby, z założenia nieracjonalne, skoro jednocześnie, co do zasady, nie wymuszałyby obowiązku uchwalenia planu miejscowego. Powyższe oznaczałyby, że zarezerwowane na potencjalną realizację powyższego celu środki finansowe mogłyby nigdy nie zostać wykorzystane, co zapewne z odpowiedzialną</u></i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p><u>polityką budżetową gminy nie miało by wiele wspólnego.</u></p> <p>Ponadto, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę.</p> <p>2. Dokument prognozy oddziaływania na środowisko sporządzany jest na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami. Ponadto, zgodnie z ustawowym wymogiem (art. 53 ww. ustawy), zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Prognoza została pozytywnie uzgodniona przez organy do tego uprawnione tj. m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego zarówno pod kątem zawartości merytorycznej, jak również w zakresie planowanej polityki przestrzennej gminy na przedmiotowym terenie.</p> <p>3. Podobnie, jak w przypadku zaopatrzenia w media, na etapie sporządzania studium, nie dokonuje się analizy zapotrzebowania na energię cieplną, gdyż ogólna skala dokumentu nie pozwala na określenie, jakie zagospodarowanie i w jakiej skali będzie realizowane na danym terenie. Analizy takie przeprowadzone zostaną na etapie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										<p>sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, na terenie województwa Warmińsko-Mazurskiego nie ma przepisów odrębnych określających dopuszczalne poziomy emisji (Sejmik Województwa nie podjął do tej pory tzw. uchwały antysmogowej), a Rada Gminy nie ma kompetencji do wprowadzania zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wobec czego ustalanie poziomów emisji nie jest możliwe do wprowadzenia w zapisach studium.</p> <p>4. Na etapie opracowania studium określa się jedynie politykę przestrzenną gminy w zakresie możliwości realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów. Istniejące uwarunkowania środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczno-gospodarcze nie stanowiły przeszkód we wprowadzeniu kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej na przedmiotowym terenie, co było wolą Rady Gminy Elk wyrażoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dla przedmiotowych działek w obrębie Chruściele. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla konkretnych obszarów. Wówczas zostaną określone warunki, jakie dla danej inwestycji należy spełnić, by wskazane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucje/organy pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły projekt planu, również w zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Na etapie opracowywa-</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>nia miejscowego planu, w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do drogi powiatowej, projekt zostanie przedstawiony do uzgodnienia m.in. Zarządowi Dróg Powiatowych, a w zakresie zapewnienia dróg pożarowych – Państwowej Straży Pożarnej.</p> <p>5. W projekcie zmiany studium zmieniono zapis o zachowaniu 100 m strefy ochronnej pomiędzy zabudową a linią brzegową jeziora na zachowanie strefy według przepisów odrębnych. Jest to celowe zamierzenie, które ma na celu odniesienie się do przepisów wyższego rzędu, bez podawania podstaw prawnych, które ulegają okresowym zmianom i mogłyby powodować dezaktualizację zapisów Studium. Podobne zapisy odnoszą się również do stref ochronnych od linii elektroenergetycznych. Zapisy te, zostały uzgodnione z właściwymi organami do tego uprawnionymi, m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.</p>
50.	09.01.2020	[...]*	<p>Kierunek określony dla działek nr 17 i 18 w Chruścielach w projekcie studium jako MU (teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych) powinien zostać zmieniony na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi), przy zastosowaniu wskazanych w uwadze wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości, minimalnego i maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy, co wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów:</p>	<p>Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele</p>	<p>MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych</p>		x			<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</p> <p>1. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym, aby móc dokonać analiz uwarunkowań dla każdego możliwego zagospodarowania, zwłaszcza jeśli dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną i nie wiadomo, która z funkcji będzie faktycznie realizowana.</p> <p>Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną</p>
51.	07.01.2020	[...]*					x			
52.	07.01.2020	[...]*					x			
53.	07.01.2020	[...]*					x			
54.	07.01.2020	[...]*					x			

55.	07.01.2020	[...]*	<p>1. Przepustowość i parametry techniczne istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze Chruściele – Barany – Nowa Wieś Ełcka szacowane są na 2070 osób. Zapisy projektu studium nie zawierają analizy i odniesienia do możliwości zaprojektowanych i istniejących sieci kanalizacyjnych.</p> <p>2. Brak uwzględnienia w przedstawionej do projektu Studium Prognozie oddziaływania na środowisko uwarunkowań wynikających z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>3. Brak analizy zmian uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wzrost zaludnienia i liczby środków transportu może powodować paraliż komunikacyjny oraz utrudnienia w dotarciu służb reagowania awaryjnego.</p>						x			są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.	
56.	08.01.2020	[...]*								x			Należy również podkreślić, że ugruntowany pogląd w zakresie realizacji infrastruktury technicznej został podzielony w wyroku WSA w Olsztynie z 08.02.2018 r. sygn.. II SA/OI 979/17, który między innymi wskazuje, że <i>ustalenia Studium wprowadzające dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), lecz gospodarka inwestycyjna nie odbywa się w oparciu o jego ustalenia (studium nie jest aktem prawa miejscowego – art. 9 ust. 5 w/w ustawy), lecz przez pryzmat unormowań planu miejscowego cechującego się mianem aktu prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy). Nadto studium - poza nielicznymi wyjątkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. - nie obliuguje rady gminy do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o ustalenia wcześniej uchwalonego studium. <u>W powyższym kontekście ustalenie szczegółowej kalkulacji finansowej źródeł realizacji inwestycji celem zapewnienia wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej bytoby, z założenia nieracjonalne, skoro jednocześnie, co do zasady, nie wymuszałyby obowiązku uchwalenia planu miejscowego. Powyższe oznaczałoby, że zarezerwowane na potencjalną realizację powyższego celu środki finansowe mogłyby nigdy nie zostać wykorzystane, co zapewne z odpowiedzialną polityką budżetową gminy nie miało by wiele wspólnego.</u></i>
57.	08.01.2020	[...]*								x			
58.	08.01.2020	[...]*								x			
59.	09.01.2020	[...]*								x			
60.	09.01.2020	[...]*								x			
61.	09.01.2020	[...]*							x			<p>Ponadto, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru</p>	

										<p>ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę.</p> <p>2. Dokument prognozy oddziaływania na środowisko sporządzany jest na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami. Ponadto, zgodnie z ustawowym wymogiem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Prognoza została pozytywnie uzgodniona przez organy do tego uprawnione tj. m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego zarówno pod kątem zawartości merytorycznej, jak również w zakresie planowanej polityki przestrzennej gminy na przedmiotowym terenie.</p> <p>3. Na etapie opracowania studium określa się jedynie politykę przestrzenną gminy w zakresie możliwości realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów. Istniejące uwarunkowania środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczno-gospodarcze nie stanowiły przeszkód we wprowadzeniu kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej na przedmiotowym terenie, co było wolą Rady Gminy Ełk wyrażoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dla przedmiotowych działek w obrębie Chruściele. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										komunikacyjną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla konkretnych obszarów. Wówczas zostaną określone warunki, jakie dla danej inwestycji należy spełnić, by wskazane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucje/organy pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły projekt planu, również w zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Na etapie opracowywania miejscowego planu, w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do drogi powiatowej, projekt zostanie przedstawiony do uzgodnienia m.in. Zarządowi Dróg Powiatowych, a w zakresie zapewnienia dróg pożarowych – Państwowej Straży Pożarnej.	
62.	08.01.2020	[...]*	1. Wniosek o zmianę podstawowych wskaźników (minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy) określonych dla zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami dla terenu działek nr 17 i 18 zgodnie z podanymi w uwadze, w celu nawiązania do wskaźników ustalonych w miejscowym planie obowiązującym dla terenu działek sąsiednich. 2. Wniosek o dodanie zapisów: „Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem. Obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych				x		1. Minimalna powierzchnia działki ustalona na poziomie 1000m <sup>2</sup> jest powierzchnią optymalną, najczęściej stosowaną w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach nieurbanizowanych, zmniejszenie jej do 600m <sup>2</sup> skutkować może znacznym zagęszczeniem zabudowy. Zaproponowana w projekcie studium wysokość zabudowy (10m) została określona na podstawie najczęściej występujących w projektach budowlanych, jest ona tylko o 1 metr wyższa niż wysokość zabudowy postulowana przez składającego uwagę (9m). Stosownie do zaproponowanej w projekcie studium większej niż wnioskowana przez składającego uwagę powierzchni działki, większa jest wartość maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy. Realizacja usług nieuciążliwych, których powierzchnia stanowić będzie do 30% po-
63.	08.01.2020	[...]*									

			<p>Obowiązuje zakaz stosowania płaskich dachów.</p> <p>3. Wniosek o uzupełnienie treści pkt 2 dotyczącego Uwarunkowań Realizacyjnych poprzez wskazanie konkretnych ustaw, rozporządzeń, uchwał w których zawarte są przepisy odrębne, o których mowa w tym punkcie. Zawarte w projekcie sformułowanie jest nieprecyzyjne i nie wskazuje konkretnie o jakie umocowanie prawne chodzi przy ustalaniu określonych stref ochronnych (między linią brzegową jeziora a zabudową, a także od linii elektroenergetycznych)</p>							<p>wierzchni budynku mieszkalnego jednorodzinnego, nie wymaga wpisu do treści studium, gdyż dopuszczenie takie wynika z przepisów odrębnych (definicja budynku mieszkalnego zawarta w Prawie budowlanym).</p> <p>2. Ustalenie formy zagospodarowania i zabudowy terenu nastąpi na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednym z kryteriów, którym należy kierować się przy realizacji tego typu opracowań planistycznych jest zachowanie ładu przestrzennego, wobec czego należy przewidywać, że ewentualnie sporządzany plan miejscowy uwzględni w swoich ustaleniach postulat, o których mowa w uwarunkowaniach.</p> <p>3. Odesłanie w treści projektu do przepisów odrębnych jest zamierzeniem celowym, którego istotą jest odwołanie się do obecnie obowiązujących przepisów i ewentualnych ich zmian. Dokument został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.</p>				
64.	08.01.2020	[...]*	<p>1. Wniosek o dodanie następującej treści do projektu: „Zabudowa jednorodzinna na działkach 17 i 18 będzie nawiązywać formą i charakterem do istniejącej zabudowy jednorodzinnej, istniejącej w obszarze oznaczonym w Studium jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowany nad jeziorem Szarek, sąsiadujący z działkami 17 i 18”. Zapis pozwoli zachować ład przestrzenny i zapewni jednolitą harmonijną zabudowę na tym terenie.</p> <p>2. Wniosek o dodanie następującej treści do projektu: „Zachowuje się strefę</p>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruszciele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		x			<p>1. Zgodnie z wymogiem kierowania się zasadą zachowania ładu przestrzennego, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte zostaną stosowne zapisy.</p> <p>2. Odesłanie w treści projektu zmiany Studium do przepisów odrębnych jest zamierzeniem celowym, którego istotą jest odwołanie się do obecnie obowiązujących przepisów i ewentualnych ich zmian. Dokument został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym</p> <p>3. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy wielofunkcyjnej, w tym także mieszkaniowej wielnorodzinnej jest odzwierciedleniem polityki</p>				
65.	08.01.2020	[...]*										x		
66.	08.01.2020	[...]*										x		



			<p>ochronną od zabudowy do linii brzo- wej jeziora zgodnie z Uchwałą Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 roku” , gdyż działki nr 17 i 18 w całości położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełc- kiego w bezpośrednim sąsiedztwie je- ziora Szarek.</p> <p>3. Wniosek o wykluczenie możliwości re- alizacji zabudowy wielorodzinnej na działkach nr 17 i 18. Brak w projekcie studium parametrów technicznych ist- niejącej oraz projektowanej infrastruk- tury wodno-kanalizacyjnej, komunika- cyjnej oraz grzewczej, brak analizy eko- nomicznej w zakresie zadań własnych gminy związanych z projektowaną zmianą, w zakresie infrastruktury spo- łecznej i technicznej, brakuje określe- nia kierunku rozwoju infrastruktury grzewczej dla budownictwa wieloro- dzinnego.</p>							<p>przestrzennej gminy dla tego terenu. Analiza uwarunkowań dotyczących sieci i urządzeń infra- struktury technicznej na terenie gminy Ełk zo- stała przedstawiona w <i>części I studium – uwa- runkowania zagospodarowania przestrzennego</i>. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy syste- mów komunikacji i infrastruktury technicznej zo- staną określone w planie miejscowym, przy określeniu sposobu zagospodarowania danego terenu. Dokument studium jest opracowaniem zbyt ogólnym i nieprecyzyjnym w przypadku za- budowy wielofunkcyjnej, konkretnego przeznac- zenia tego terenu.</p> <p>Należy również podkreślić, że ugruntowany pogląd w zakresie realizacji infrastruktury technicznej zo- stał podzielony w wyroku WSA w Olsztynie z 08.02.2018 r. sygn. II SA/OI 979/17, który między innymi wskazuje, że <i>ustalenia Studium wprowadzie są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.), lecz go- spodarka inwestycyjna nie odbywa się w oparciu o jego ustalenia (studium nie jest aktem prawa miej- scowego – art. 9 ust. 5 w/w ustawy), lecz przez pry- zmat unormowań planu miejscowego cechującego się mianem aktu prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy). Nadto studium - poza nielicznymi wyjąt- kami, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. - nie obliuguje rady gminy do uchwalenia miejsco- wego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o ustalenia wcześniej uchwalonego stu- dium. W powyższym kontekście ustalenie szczegó- łowej kalkulacji finansowej źródeł realizacji inwe- stycji celem zapewnienia wykonania sieci komuni- kacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej by- toby, z założenia nieracjonalne, skoro jednocześnie, co do zasady, nie wymuszałyby obowiązku uchwa- lenia planu miejscowego. Powyższe oznaczałoby, że</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p><u>zarezerwowane na potencjalną realizację powyższego celu środki finansowe mogłoby nigdy nie zostać wykorzystane, co zapewne z odpowiedzialną polityką budżetową gminy nie miało by wiele wspólnego.</u></p> <p>Ponadto, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę.</p>
67.	08.01.2020	[...]*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wniosek o dodanie następującej treści do projektu: „Zabudowa jednorodzinna na działkach 17 i 18 będzie nawiązywać formą i charakterem do istniejącej zabudowy jednorodzinnej, istniejącej w obszarze oznaczonym w Studium jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowany nad jeziorem Szarek, sąsiadujący z działkami 17 i 18”. Zapis pozwoli zachować ład przestrzenny i zapewni jednolitą harmonijną zabudowę na tym terenie.</li> <li>2. Wniosek o dodanie następującej treści do projektu: „Zachowuje się strefę ochronną od zabudowy do linii brzegowej jeziora zgodnie z Uchwałą Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 roku” , gdyż działki nr 17 i 18 w całości położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza</li> </ol>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chrusciele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	Pkt 7 - uwzględniony	Pkt 1-6 - nieuwzględnione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zgodnie z wymogiem kierowania się zasadą zachowania ładu przestrzennego, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte zostaną stosowne zapisy.</li> <li>2. Odesłanie w treści projektu zmiany Studium do przepisów odrębnych jest zamierzeniem celowym, którego istotą jest odwołanie się do obecnie obowiązujących przepisów i ewentualnych ich zmian. Dokument został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym</li> <li>3. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy wielofunkcyjnej, w tym także mieszkaniowej wielorodzinnej jest odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy dla tego terenu. Analiza uwarunkowań dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie gminy Ełk została przedstawiona w części I studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostaną określone w planie miejscowym, przy</li> </ol>	

			<p>Ełckiego w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Szarek.</p> <p>3. Wniosek o wykluczenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej na działkach nr 17 i 18. Brak w projekcie studium parametrów technicznych istniejącej oraz projektowanej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, komunikacyjnej oraz grzewczej, brak analizy ekonomicznej w zakresie zadań własnych gminy związanych z projektowaną zmianą, w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, brakuje określenia kierunku rozwoju infrastruktury grzewczej dla budownictwa wielorodzinnego. Kierunek określony dla działek nr 17 i 18 w Chruścielach w projekcie studium jako MU (teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych) powinien zostać zmieniony na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi), przy zastosowaniu wskazanych w uwadze wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, co wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów:</p> <p>4. Przepustowość i parametry techniczne istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze Chruściele – Barany – Nowa Wieś Ełcka szacowane są na 2070 osób. Zapisy projektu studium nie zawie-</p>							<p>określeniu sposobu zagospodarowania danego terenu. Dokument studium jest opracowaniem zbyt ogólnym i nieprecyzującym w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej, konkretnego przeznaczenia tego terenu. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest poddyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</p> <p>4. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym, aby móc dokonać analiz uwarunkowań dla każdego możliwego zagospodarowania, zwłaszcza jeśli dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną i nie wiadomo, która z funkcji będzie faktycznie realizowana. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.</p> <p>Co więcej, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę.</p> <p>5. Dokument prognozy oddziaływania na środowisko sporządzany jest na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie śro-</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>rają analizy i odniesienia do możliwości zaprojektowanych i istniejących sieci kanalizacyjnych.</p> <p>5. Brak uwzględnienia w przedstawionej do projektu Studium Prognozie oddziaływania na środowisko uwarunkowań wynikających z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>6. Brak analizy zmian uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wzrost zaludnienia i liczby środków transportu może powodować paraliż komunikacyjny oraz utrudnienia w dotarciu służb reagowania awaryjnego.</p> <p>7. Wniosek o uzupełnienie materiałów związanych z projektem zmiany studium o analizę ekonomiczno-finansową i ponowne wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu</p>							<p>dowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami. Ponadto, zgodnie z ustawowym wymogiem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Prognoza została pozytywnie uzgodniona przez organy do tego uprawnione tj. m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego zarówno pod kątem zawartości merytorycznej, jak również w zakresie planowanej polityki przestrzennej gminy na przedmiotowym terenie.</p> <p>6. Na etapie opracowania studium określa się jedynie politykę przestrzenną gminy w zakresie możliwości realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów. Istniejące uwarunkowania środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczno-gospodarcze nie stanowiły przeszkód we wprowadzeniu kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej na przedmiotowym terenie, co było wolą Rady Gminy Ełk wyrażoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dla przedmiotowych działek w obrębie Chruściele. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla konkretnych obszarów. Wówczas zostaną określone warunki, jakie dla danej inwestycji należy spełnić, by wskazane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucje/organy pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły projekt planu, również w zakresie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Na etapie opracowywania miejscowego planu, w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do drogi powiatowej, projekt zostanie przedstawiony do uzgodnienia m.in. Zarządowi Dróg Powiatowych, a w zakresie zapewnienia dróg pożarowych – Państwowej Straży Pożarnej.</p> <p>7. Uwaga została uwzględniona. Sporządzono analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy, która stanowi pkt 4 opracowania I części Studium zatytułowanej „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”. W rozdziale tym zawarte zostały m.in. analizy ekonomiczne.</p>
68.	08.01.2020	[...]*	<p>Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z wielofunkcyjnej zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdyż według składającego uwagę, projekt studium narusza przepisy ustawy ze względu na:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. projektowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę na obszarze działek 17 i 18, które wg składającego uwagę nie są położone na terenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i nie stanowią obszaru o najlepszym dostępie do sieci kanalizacyjnej i komunikacyjnej</li> <li>2. brak w tekście Studium bilansu, z którego ma wynikać potrzeba zwiększenia powierzchni zabudowy;</li> <li>3. nieodpowiedni sposób ogłoszenia (w sposób zwyczajowy) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium – brak rozplakatowania ogłoszenia lub wywieśzenia na tablicy ogłoszeń</li> </ol>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruszciele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	Pkt 2-uwzględniony	Pkt 1 i 3-7 -nieuwzględnione			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uwaga odnosi się do wyznaczenia kierunku zabudowy terenu na terenie położonym <u>poza</u> obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i poza obszarami, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – kierunek zabudowy wielofunkcyjnej został wyznaczony w projekcie studium w miejscu, dla którego aktualnie obowiązujące studium wyznacza kierunek zabudowy mieszkalnej i usługowej, a także letniskowej, rozbudowując go o możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej. Teren położony jest w granicach jednostki osadniczej o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wobec czego nie nastąpiło naruszenie przepisu art. 1 pkt 4 ppkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</li> <li>2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został sporządzony. Zawiera się on w pkt 4 „Potrzeby</li> </ol>

		<p>4. zaproponowanie w projekcie studium zmian sprzecznych z walorami krajobrazowymi – krajobraz gminy charakteryzuje się harmonijną zabudową wiejską</p> <p>5. sprzeczność zapisów studium ze stanowiskiem Miejskiej Komisji Urbanistycznej w zakresie wysokości dopuszczonej zabudowy</p> <p>6. sprzeczność zapisów dla terenu MU z zapisami ogólnymi Studium oraz celem generalnym Studium, gdzie mowa o zapewnieniu właściwej jakości środowiska i proekologicznych metodach i kierunkach rozwoju, harmonijnym kształtowaniu terenu niekolidującym z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi, skalą i sposobem zagospodarowania przyjaznym człowiekowi, ochronie rezerwatu bobrów przez ograniczenie antropopresji na jezioro Szarek o kierunkach rozwoju nie przewidującego zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>7. Prognoza oddziaływania na środowisko nie spełnia warunków określonych ustawowo, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– niewyczerpującą analizę wpływu planowanej zabudowy na położony w niedalekim sąsiedztwie obszar rezerwatu „Ostoja Bobrów”.</li> <li>– niewyczerpującą analizę wpływu planowanej zabudowy na Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego</li> <li>– niewyczerpującą analizę wpływu planowanej zabudowy na funkcjonowanie korytarza ekologicznego KP-n-1D Pojezierze Łęckie</li> </ul>							<p>i możliwości rozwoju gminy” I części Studium zatytułowanej „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.</p> <p>3. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, zgodnie z ustawowym wymogiem, zostało zamieszczone w prasie lokalnej, wywieszane na tablicy ogłoszeń oraz wysłane do sołtysa wsi Chruściele, co jest udokumentowane stosownymi poświadczeniami.</p> <p>4. Obszar opracowania zmiany Studium obejmuje w całości obszary wiejskie. Gmina ma charakter wiejski. Należy jednak podkreślić, iż graniczy z terenami gminy miejskiej Ełk. W związku z faktem, iż tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na obszarze miejskim ulegają znacznemu zmniejszeniu, tereny gminy Ełk najbardziej przylegające do miasta Ełk będą ulegały sukcesywnie zagospodarowaniu w kierunku zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym tj. mieszkaniowo-usługowym. Jest to naturalny proces rozwoju budownictwa na terenie całego kraju.</p> <p>5. Miejska Komisja Urbanistyczna stanowi jedynie organ doradczy Wójta, który może przedstawić swoją opinię, jednak nie we wszystkich aspektach musi być ona uwzględniona przez Wójta, czyli organ odpowiedzialny za sporządzenie dokumentu zmiany studium.</p> <p>6. Uwaga niezasadna. Zmiana Studium podyktowana jest wolą Rady Gminy Ełk wyrażoną w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele. Zmiana Studium w żadnym stopniu nie narusza przywołanych przez składającego uwagę zapisów Studium, ani celu generalnego. Projekt zmiany Studium</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> <li>– niewyczerpującą analizę wpływu planowanej zabudowy na krajobraz Gminy Ełk</li> <li>– niewyczerpującą analizę wpływu planowanej zabudowy na krajobraz akustyczny</li> <li>– ze względu na niewyczerpującą analizę wpływu planowanej zabudowy na zagrożenie zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi, które powstaną po wybudowaniu budynków wielorodzinnych, w sytuacji gdy aktualnie nie ma na tym terenie sieci kanalizacji sanitarnej</li> </ul>						<p>uzyskał wszystkie wymagane przepisami pozytywne opinie i uzgodnienia, w tym także w zakresie ochrony przyrody i środowiska.</p> <p><b>7.</b> Stopień i zakres szczegółowości informacji wymaganych w Prognozie oddziaływania na środowisko jest zgodny z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz uzgodniony został w tym zakresie z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ełku oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. Obie te instytucje otrzymały projekt studium wraz z dokumentem prognozy oddziaływania na środowisko i uzgodniły pozytywnie oba opracowania, uznając przedstawione analizy za właściwie przeprowadzone.</p>
69.	06.01.2020	[...]*	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wniosek o wykreślenie zapisów dopuszczających możliwość zainwestowania w formie zabudowy wielorodzinnej oraz usług i pozostawienie możliwości zainwestowania w formie zabudowy jednorodzinnej, co uzasadniane jest sprzeciwem mieszkańców.</li> <li>2. Wniosek o zmianę treści odnoszącej się do zachowania przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru opracowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, poprzez przywołanie aktu prawnego obowiązującego dla terenu chronionego.</li> </ol>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		x		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</li> <li>2. Odesłanie w treści projektu zmiany Studium do przepisów odrębnych jest zamierzeniem celowym, którego istotą jest odwołanie się do obecnie obowiązujących przepisów i ewentualnych ich zmian. Dokument został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.</li> </ol>

70.	06.01.2020	[...]*	Wniosek o wykreślenie zapisów dopuszczających możliwość zainwestowania w formie zabudowy wielorodzinnej oraz usług i pozostawienie możliwości zainwestowania w formie zabudowy jednorodzinnej, co uzasadniane jest sprzeciwem mieszkańców (dołączona kopia sprzeciwu wniesionego przez mieszkańców miejscowości Chruściele do Wójta Gminy i Rady Gminy)	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		x			Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.
71.	08.01.2020	Sołectwo Chruściele	Postulowane jest przeznaczenie przedmiotowego terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, przy zastosowaniu wskazanych w uwadze wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów- minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości, minimalnego i maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy, co wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów: 1. Przepustowość i parametry techniczne istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze Chruściele – Barany – Nowa Wieś Ełcka szacowane są na 2070 osób. Zapisy projektu studium nie zawierają analizy i odniesienia do możliwości zaprojektowanych i istniejących sieci kanalizacyjnych. 2. Brak uwzględnienia w przedstawionej do projektu Studium Prognozie oddziaływania na środowisko uwarunkowań wynikających z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		x		1. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym, aby móc dokonać analiz uwarunkowań dla każdego możliwego zagospodarowania, zwłaszcza jeśli dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną i nie wiadomo, która z funkcji będzie faktycznie realizowana. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.  Co więcej, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę. 2. Dokument prognozy oddziaływania na środowisko sporządzany jest na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zawiera wszystkie elementy wymagane	



			<p>3. Brak analizy zmian uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wzrost zaludnienia i liczby środków transportu może powodować paraliż komunikacyjny oraz utrudnienia w dotarciu służb reagowania.</p> <p>4. Proponowana zabudowa w sposób rażąco wpłynie na wizerunek wsi mazurskiej oraz środowiska naturalnego</p>							<p>przepisami. Ponadto, zgodnie z ustawowym wymogiem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Prognoza została pozytywnie uzgodniona przez organy do tego uprawnione tj. m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego zarówno pod kątem zawartości merytorycznej, jak również w zakresie planowanej polityki przestrzennej gminy na przedmiotowym terenie.</p> <p>3. Na etapie opracowania studium określa się jedynie politykę przestrzenną gminy w zakresie możliwości realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów. Istniejące uwarunkowania środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczno-gospodarcze nie stanowiły przeszkód we wprowadzeniu kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej na przedmiotowym terenie, co było wolą Rady Gminy Ełk wyrażoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dla przedmiotowych działek w obrębie Chruściele. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla konkretnych obszarów. Wówczas zostaną określone warunki, jakie dla danej inwestycji należy spełnić, by wskazane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucje/organy pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły projekt planu, również w zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>komunikacji drogowej. Na etapie opracowywania miejscowego planu, w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do drogi powiatowej, projekt zostanie przedstawiony do uzgodnienia m.in. Zarządowi Dróg Powiatowych, a w zakresie zapewnienia dróg pożarowych – Państwowej Straży Pożarnej.</p> <p>4. Wyznaczony kierunek jest kierunkiem wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i na etapie sporządzania projektu studium nie jest wiadomym, która z dopuszczonych funkcji będzie realizowana na tym terenie, w jakim zakresie i jaki rodzaj zabudowy ewentualnie tam powstanie, wobec czego nie można uznać, że zabudowa, która nie jest jeszcze projektowana wpłynie w jakikolwiek sposób na wizerunek wsi oraz środowiska naturalnego. Ponadto należy podkreślić, iż na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób szczegółowy będą określone zasady zagospodarowania przestrzennego, w tym m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania zabudowy czy wskaźniki zagospodarowania terenu.</p>
72.	08.01.2020	Manufaktura Światta	Kierunek określony dla działek nr 17 i 18 w Chruścielach w projekcie studium jako MU (teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych) powinien zostać zmieniony na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi), przy zastosowaniu wskazanych w uwadze wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów-	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		x			<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</p> <p>1. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym, aby móc dokonać analiz uwarunkowań dla każdego możliwego zagospodarowania, zwłaszcza jeśli</p>

		<p>minimalnej powierzchni działki, maksymalnej wysokości, minimalnego i maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy, co wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przepustowość i parametry techniczne istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze Chruściele – Barany – Nowa Wieś Etcka szacowane są na 2070 osób. Zapisy projektu studium nie zawierają analizy i odniesienia do możliwości zaprojektowanych i istniejących sieci kanalizacyjnych.</li> <li>2. Brak analizy zmian uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wzrost zaludnienia i liczby środków transportu może powodować paraliż komunikacyjny oraz utrudnienia w dotarciu służb reagowania.</li> <li>3. Uwagi do przebiegu zaproponowanych zmian w studium: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakłócenie istniejącej zabudowy i przestrzeni zagospodarowania;</li> <li>- zakłócenie środowiskowe poprzez zabudowę wysoką w obszarze między jeziorami, brak analizy zbliżenia do „Rezerwatu Przyrody Ostoja Bobrów” w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego</li> <li>- brak analizy sieci wodnej i kanalizacji (odrębna kanalizacja tłoczna do Nowej Wsi – koszt?)</li> <li>- brak analizy zapotrzebowania i zapewnienia ciepła (kotłownia – koszty, wpływ na środowisko?)</li> </ul> </li> </ol>							<p>dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną i nie wiadomo, która z funkcji będzie faktycznie realizowana.</p> <p>Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.</p> <p>Co więcej, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę.</p> <p>2. Na etapie opracowania studium określa się jedynie politykę przestrzenną gminy w zakresie możliwości realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów. Istniejące uwarunkowania środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczno-gospodarcze nie stanowiły przeszkód we wprowadzeniu kierunku rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej na przedmiotowym terenie, co było wolą Rady Gminy Etka wyrażoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dla przedmiotowych działek w obrębie Chruściele. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla konkretnych obszarów. Wówczas zostaną określone warunki, jakie dla danej inwe-</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>- brak analizy przepustowości dróg dojazdowych</p> <p>- brak analizy kosztów gminy związanych z infrastrukturą społeczną (szkoły, warsztaty, markety)</p> <p>Do uwagi załączone zostały argumenty przemawiające za zmianą przeznaczenia.</p>							<p>stycji należy spełnić, by wskazane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucje/organy pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły projekt planu, również w zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Na etapie opracowywania miejscowego planu, w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do drogi powiatowej, projekt zostanie przedstawiony do uzgodnienia m.in. Zarządowi Dróg Powiatowych, a w zakresie zapewnienia dróg pożarowych – Państwowej Straży Pożarnej.</p> <p>3. Wyznaczony kierunek jest kierunkiem wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i na etapie sporządzania projektu studium nie jest wiadomym, która z dopuszczonych funkcji będzie realizowana na tym terenie, w jakim zakresie i jaki rodzaj zabudowy ewentualnie tam powstanie, wobec czego nie można uznać, że zabudowa, która nie jest jeszcze projektowana wpłynie w jakikolwiek sposób na wizerunek wsi oraz środowiska naturalnego. Ponadto należy podkreślić, iż na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób szczegółowy będą określone zasady zagospodarowania przestrzennego, w tym m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania zabudowy czy wskaźniki zagospodarowania terenu.</p> <p>Wskazany w projekcie studium kierunek rozwoju umożliwi realizację zabudowy jako kontynuację istniejącej i projektowanej zabudowy na terenach sąsiednich. Należy nadmienić, iż Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, któremu projekt studium został przedłożony do uzgodnienia, nie przedstawił zastrzeżeń co do wpływu projektowanej zmiany na</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

										środowisko, uzgadniając projekt pozytywnie. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.
73.	08.01.2020	Stowarzyszenie Ostoja ul. Wczasowa 11 19-300 Chruściele	Wniosek o wykreślenie zapisów dopuszczających możliwość zainwestowania w formie zabudowy wielorodzinnej oraz usług i pozostawienie możliwości zainwestowania w formie zabudowy jednorodzinnej  (dołączona kopia sprzeciwu wniesionego przez mieszkańców miejscowości Chruściele do Wójta Gminy i Rady Gminy)	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych				x	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.
74.	09.01.2020	[...]*	Wniosek o unieważnienie projektu studium w całości z przyczyn formalno-prawnych i rozpoczęcie procedury opracowania studium od początku. Składający uwagę zaprzecza, ażeby jako pełniący funkcję sołtysa otrzymał zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.	Całość studium	Całość studium				x	Pocztowe potwierdzenie odbioru przesłanego ogłoszenia do sołtysa wsi Chruściele znajduje się w dokumentacji prac planistycznych.

\*Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r. poz. 1000 z późn.zm.) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane adresowe.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 12.06.2020 r. do 03.07.2020 r. Do projektu zmiany Studium wpłynęło 7 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Ełk. Na podstawie art. 12 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Ełk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk:

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 8 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU  
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY EŁK – III wyłożenie do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	24.07.2020r.	[...]*	<p>1. Wniosek o zmianę kierunku rozwoju z zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Według składającego uwagę dopuszczalne zabudowy wielofunkcyjnej jest niezgodne z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostosowania do istniejącego charakteru, obecnej formy zagospodarowania i ładu przestrzennego wsi Chruściele, stanu istniejącej infrastruktury technicznej, parametrów technicznych projektowanej i realizowanej infrastruktury technicznej, analiz ekonomicznych oraz wieloletniej prognozy finansowej.</p> <p>Według składającego uwagę realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykorzystałaby całą prognozowaną w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę powierzchniową możliwą do zabudowy, co skutkowałoby zablokowaniem możliwości rozwoju pozostałej części gminy.</p>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		X			<p>1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</p> <p>Niezasadne jest zarzucanie braku zachowania ładu przestrzennego, stanu istniejącej infrastruktury technicznej, parametrów technicznych projektowanej i realizowanej infrastruktury technicznej, analiz ekonomicznych oraz wieloletniej prognozy finansowej na etapie sporządzania studium, z uwagi na brak sprecyzowania zamierzenia inwestycyjnego (studium dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną, dopuszczającą realizację zabudowy mieszkaniowej zarówno wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami).</p> <p>Odnosnie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ma on na celu przeprowadzenie analiz, w wyniku których możliwe będzie stwierdzenie, czy obecnie wyznaczone w gminie tereny pod zabudowę będą wystarczające do zaspokojenia zapotrzebowania na tą zabudowę i czy</p>

		<p>Pozostawienie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej jest sprzeczne z interesem ogółu mieszkańców wsi Chruściele, którzy wyrazili swój sprzeciw odnośnie planowanego kierunku rozwoju już na wcześniejszych etapach procedury planistycznej.</p>								<p>możliwe jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę. Przedmiotowy teren jest w obowiązującym dokumencie studium przeznaczony pod zabudowę, wobec czego wprowadzenie kierunku w przedmiotowej zmianie studium nie wyznacza nowego terenu inwestycyjnego, a jedynie dokonuje rozszerzenia możliwości realizacji funkcji. Teren ten został uwzględniony przy obliczaniu chłonności terenów, wobec czego w przypadku jego zainwestowania, nie zachodzi obawa o wykorzystanie całej powierzchni wyliczonej w bilansie, jako możliwej do wprowadzenia na terenie gminy.</p>
		<p>2. Wniosek o sprecyzowanie przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego poprzez wskazanie numeru Uchwały Sejmiku Województwa powołującego daną formę ochrony przyrody.</p>							X	<p>2. W projekcie zmiany studium zawarto ogólny zapis o konieczności uwzględnienia przepisów odrębnych. Jest to celowe zamierzenie, które ma na celu odniesienie się do przepisów wyższego rzędu, bez podawania podstaw prawnych, które ulegają okresowym zmianom i mogłyby powodować dezaktualizację zapisów Studium (w tym m.in. ustawa o ochronie przyrody, Uchwała Sejmiku Województwa i inne, które dotyczą ochrony przyrody i środowiska).</p>
		<p>3. W związku z uwagą opisaną w pkt 1, dotyczącą zmiany kierunku rozwoju dla przedmiotowego terenu, wniosek o wykreślenie wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy wielofunkcyjnej w odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej i usługowej.</p>							X	<p>3. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk, a określenie wskaźników dla wprowadzonego kierunku rozwoju jest wymagane w projekcie studium przepisami prawa.</p>
		<p>4. Wniosek o naniesienie stosownej zmiany na załączniku graficznym w odniesieniu do postulowanej zmiany kierunku wyznaczonego w projekcie studium na kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>							X	<p>4. Oznaczenie jest zgodne z projektowanym przeznaczeniem.</p>

			5. Wniosek o dodatnie treści: „Położenie działek nr 17 i 18 oraz wsi Chruściele całkowicie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łeckiego zobowiązuje do spełnienia uwarunkowań wynikających z uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Warm-maz. Nr 74, poz. 1295 z 2011r.)				X			5. W tekście projektu zmiany studium została wskazana konieczność zachowania przepisów odrębnych dotyczących położenia terenu objętego zmianą studium w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, tj. zarówno przepisów o ochronie przyrody, jak i przytoczonej Uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2.	24.07.2020r.	[...]*	<p>1. Wniosek o wykreślenie zapisów dopuszczających możliwość zainwestowania na przedmiotowym terenie w formie zabudowy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług i pozostawienie możliwości zainwestowania w formie zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest sprzeczna z polityką gminy nastawioną na zachowanie krajobrazu i walorów turystycznych pojezierza łeckiego, a także podstawowymi funkcjami gminy Łk, którymi są: rolnictwo, turystyka i wypoczynek. Według składającego uwagę realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykorzystałaby całą prognozowaną w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę powierzchnię możliwą do zabudowy, co skutkowałoby zablokowaniem możliwości rozwoju pozostałej części gminy.</p> <p>2. Wniosek o ponowne sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, gdyż według zgłaszającego uwagę przyjęto błędne współczynniki oraz błędną prognozę demograficzną dla</p>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		X			<p>1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Łk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ma na celu przeprowadzenie analiz, w wyniku których możliwe będzie stwierdzenie, czy obecnie wyznaczone pod zabudowę tereny będą wystarczające do zaspokojenia zapotrzebowania na tą zabudowę i czy możliwe jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę. Przedmiotowy teren jest w obowiązującym dokumencie studium przeznaczony pod zabudowę, wobec czego wprowadzenie kierunku w przedmiotowej zmianie studium nie wyznacza nowego terenu inwestycyjnego, a jedynie dokonuje rozszerzenia możliwości realizacji funkcji. Teren ten został uwzględniony przy obliczaniu chłonności terenów, wobec czego w przypadku jego zainwestowania, nie zachodzi obawa o wykorzystanie całej powierzchni wyliczonej w bilansie, jako możliwej do wprowadzenia na terenie gminy.</p> <p>2. Ustawodawca nie określił metodologii sporządzenia bilansu terenów, wobec powyższego dobór wskaźników i metoda obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę gminy leży w gestii sporządzającego studium.</p>



			obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę.							Niezasadne jest więc podważanie warsztatu urbanistycznego sporządzającego bilans oraz metodologii przyjętej do bilansowania terenów na potrzeby zmiany studium. Bilans został sporządzony w oparciu o ogólnodostępne dane GUS.
			3.W planowaniu przestrzennym pod uwagę należy brać dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu, a także interes publiczny. Mieszkańcy wsi Chruściele zgłosili swój sprzeciw przeciwko dopuszczeniu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie wsi, która ma charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.				X			3. Sporządzając zmianę studium uwzględniono interes publiczny, mając na względzie prognozowany wzrost liczby mieszkańców gminy Ełk i tendencje do migracji na tereny podmiejskie, zapewniając tereny pod zabudowę.
3.	23.07.2020r.	[...]*	<p>1.Wniosek o zawarcie zapisu o możliwości realizacji na terenie działek 17 i 18 jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nawiązującej formą i charakterem do zabudowy istniejącej, co przyczynić się ma do zachowania ładu przestrzennego i harmonii.</p> <p>2. Wniosek o zawarcie zapisu odnośnie zachowania strefy ochronnej od jeziora Szarek zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa.</p> <p>3.Wniosek o wykluczenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej na działkach 17 i 18. Według zgłaszającego uwagę projekt studium nie uwzględni parametrów technicznych istniejącej i projektowanej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz grzewczej, a także ana-</p>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		X			<p>1. Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</p> <p>2. W tekście projektu zmiany studium została wskazana konieczność zachowania przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu, przez co należy rozumieć, iż na terenie tym obowiązują zakazy jakie zawierają przepisy odrębne, w tym także zachowania 100-u metrowej strefy od linii brzegowej jeziora wolnej od zabudowy.</p> <p>3. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu. Studium jest dokumentem zbyt ogólnym do przeprowadzania</p>



			5. Wniosek o uzupełnienie materiałów związanych z projektem zmiany studium o analizę ekonomiczno-finansową i ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu. Według składającego uwagę, przedstawiona analiza możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy nie zawiera rzetelnej analizy ekonomiczno-finansowej.				X			5. Analiza ekonomiczno-finansowa, w stopniu na jaki pozwala ogólny charakter studium, została przeprowadzona. Dokładniejsze analizy przeprowadzane są przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w pierwszym etapie jego realizacji, w dokumencie Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.
4.	24.06.2020r.	[...]*	Wniosek o unieważnienie projektu studium w całości z przyczyn formalno-prawnych. Składający uwagę zaprzecza, ażeby jako pełniący funkcję sołtysa otrzymał zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Obwieszczenie o zmianie studium nie było wywieszane na tablicy ogłoszeń we wsi Chruściele.	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		X			W aktach dokumentacji prac planistycznych znajduje się pocztowe potwierdzenie odbioru zawiadomienia z załączonym do niego ogłoszeniem o przystąpieniu do zmiany Studium, które zostało przesłane do sołtysa wsi Chruściele. Ponadto, w zawiadomieniu wskazane było, co następuje: „ <i>przekazujemy w załączeniu Ogłoszenie Wójta Gminy Elk o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium oraz prognozy – celem poinformowania zainteresowanych poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.</i> ”. Taka forma zawiadomienia jest jedną z form zwyczajowo przyjętych w Gminie Elk. Należy podkreślić, że ogłoszenie i obwieszczenie w sprawie zmiany Studium ukazało się w prasie miejscowej, zostało opublikowane na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Elk oraz zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Elk. Potwierdzenie powyższych form zawiadomienia stron znajduje się również w dokumentacji prac planistycznych.
5.	23.07.2020r.	Sołectwo Chruściele	Mieszkańcy wsi Chruściele są przeciwni zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach 17 i 18, która negatywnie wpłynie na codzienne życie mieszkańców nie tylko w aspekcie mieszkalno-bytowym (wzrost liczby ludności) ale również komunikacyjnym (zły stan dróg). Niepokój mieszkańców wzbudza także zainteresowanie deweloperów działkami	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		X			Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Elk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele. Działki sąsiednie nie są przedmiotem wyłożonej do publicznego wglądu zmiany Studium.

			<p>sąsiednimi, na których prawdopodobnie mogłyby powstać kolejne tereny zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>W projekcie brak jest informacji o kosztach, jakie poniesie lub ponosić będzie gmina przy realizacji, a w późniejszym okresie, przy utrzymaniu zabudowy wielorodzinnej.</p>							<p>Analizy finansowe przeprowadzane są na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przed przystąpieniem do jego sporządzenia oraz w dokumencie Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.</p>
6.	23.07.2020r.	[...]*	<p>Wniosek o zmianę zaprojektowanego kierunku rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych na kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Zmiana przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości wynika z konieczności uwzględnienia następujących kryteriów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przepustowości i parametrów technicznych istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej,</li> <li>- braku analizy zmiany uwarunkowań stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</li> </ul> <p>Uwagi do projektu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakłócenie istniejącej zabudowy i zagospodarowania przestrzeni</li> <li>- zakłócenie środowiskowe poprzez zabudowę wysoką w obszarze między jeziorami, brak analizy zbliżenia do „Rezerwatu Przyrody Ostoja Bobrów” w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego</li> <li>- brak w opracowaniu studium odniesienia do obowiązującego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko</li> <li>- brak analizy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej</li> <li>- brak analizy zapotrzebowania i zapewnienia ciepła</li> </ul>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chruściele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych			X	<p>Wyznaczony w projekcie studium kierunek zabudowy wielofunkcyjnej dla przedmiotowego terenu jest podyktowany wolą Rady Gminy Ełk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chruściele.</p> <p>Dostosowanie formy zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Projekt studium dopuszcza zabudowę wielofunkcyjną. Na etapie realizacji studium nie jest wiadome, która z dopuszczonych funkcji, i w jakim zakresie, będzie realizowana. Szczegółowe analizy, w tym ekonomiczne przesłanki realizacji inwestycji i koszty gminy dotyczące zadań własnych związanych z budową i remontami sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg są przeprowadzane przed podjęciem przez Radę Gminy Ełk uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Kwestia kosztów, jakie poniesie gmina w związku z realizacją zadań własnych na skutek realizacji inwestycji również analizowana jest na etapie sporządzania miejscowego planu w Prognozie skutków finansowych, gdy określona zostanie konkretna funkcja terenu. Analiza finansowa na potrzeby zmiany Studium sporządzona została w oparciu o dostępne dane, kwestia spółek gminnych i zobowiązań wobec wierzycieli nie jest w tym przypadku rozpatrywana.</p>	

			<p>- brak analizy przepustowości dróg dojazdowych</p> <p>- brak analizy kosztów gminy związanych z infrastrukturą społeczną (szkoły, warsztaty, markety),</p> <p>- brak analizy finansowej w odniesieniu do całości finansów UG Etk, w tym kondycji finansowej spółek gminnych i zobowiązań gminy wobec wierzycieli.</p> <p>Dokumenty i rysunki uwzględniające kryteria lokalne oraz interes zgłaszającego, uwagi oraz inne argumenty przemawiające za zmianą przeznaczenia zawarte zostały w załączniku do „Uwag” z dnia 08.01.2019.</p>						
7.	24.07.2020r.	[...]*	<p>1.Sformułowanie wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usług nieuciążliwych jest zbyt ogólne i umożliwia wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na terenach niezainwestowanych oraz otoczonych zabudową jednorodziną i letniskową, co może mieć negatywny wpływ na formy krajobrazowe, zwłaszcza w kontekście położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu i Natura 2000.</p> <p>2.W projekcie studium powinny zostać cytowane i uwzględnione przepisy dotyczące OChK.</p> <p>3.W prognozie oddziaływania na środowisko zawarto stwierdzenie, iż planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego oddziaływania na środowisko, co według zgłaszającego uwagę jest twierdzeniem błędnym.</p>	Dz. ew. nr 17 i 18 obręb Chrusciele	MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	X	X	X	<p>1. Wprowadzenie sformułowania zabudowy wielofunkcyjnej jest celowe i wynika z woli Rady Gminy Etk wyrażonej w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium dla terenu działek nr 17 i 18 w obrębie Chrusciele. W projekcie studium określono rodzaje dopuszczanej zabudowy w ramach kierunku zabudowy wielofunkcyjnej. Wpływ ewentualnej zabudowy na obszary chronione został przeanalizowany w dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko, który został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez uprawnione do tego celu organy.</p> <p>2. W tekście projektu zmiany studium została wskazana konieczność zachowania przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu.</p> <p>3. Wpływ wprowadzonej zmiany na poszczególne komponenty środowiska został przeanalizowany w dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko, która została poddana ocenie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który uzgodnił zarówno projekt zmiany studium, jak i prognozę.</p>

			<p>4. Proponowana funkcja terenu może spowodować powstanie mozaiki niepasujących do siebie form zabudowy</p>				X		<p>4. Harmonijne zaprojektowanie terenu należeć będzie do projektantów i architektów, na etapie sporządzania miejscowego planu i koncepcji zagospodarowania terenu, które precyzyjnie określą planowane zamierzenie inwestycyjne.</p>
			<p>5. Postulowane jest nie wprowadzanie zapisów dla ogólnikowo określonej formy zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż przy przyjętych maksymalnych i minimalnych parametrach określonych w projekcie studium, teren może zostać zagospodarowany w skrajny sposób m.in. istnieje możliwość podziału na wąskie działki pod zabudowę szeregową, wprowadzenie nie naturalnych dominant wysokościowych (do 5 kondygnacji), nadmierne zainwestowanie działek.</p>				X		<p>5. Określenie wskaźników dla przyjętego kierunku zabudowy jest obligatoryjne i wynika z art. 10 ust. 2, pkt 1 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Jego wytyczne są dopiero wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się szczegółowe parametry i wskaźniki dla planowanej zabudowy oraz wprowadza się informacje odnośnie dopuszczalnego podziału nieruchomości.</p>
			<p>6. Według zgłaszającego uwagę zapis w studium odnośnie zabezpieczenia jezior przed zanieczyszczeniem ściekami poprzez budowę kanalizacji sanitarnej i dopuszczenie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych jako tymczasowego rozwiązania, może skutkować odprowadzaniem ścieków nie w pełni podczyszczonych do wód i gruntów.</p>				X		<p>6. Zapis nie został wprowadzony na etapie sporządzania niniejszej zmiany studium, jest to zapis oryginalnego dokumentu. Niemniej jednak, jest on zgodny z przepisami wyższego rzędu.</p>
			<p>7. Postulowane jest zachowanie zapisów dotyczących 100-u metrowej strefy ochronnej zabudowy od linii brzegowej jezior.</p>				X		<p>7. W projekcie zmiany studium zmieniono zapis o zachowaniu 100 m strefy ochronnej pomiędzy zabudową a linią brzegową jeziora na zachowanie strefy według przepisów odrębnych. Jest to celowe zamierzenie, które ma na celu odniesienie się do przepisów wyższego rzędu, bez podawania podstaw prawnych, które ulegają zmianom i mogłyby powodować dezaktualizację zapisów Studium.</p>

		<p>8. Teren działek 17 i 18 nie posiada odpowiedniego uzbrojenia w sieć kanalizacyjną, a zły stan dróg nie jest dostosowany do zapewnienia komunikacji dopuszczonych w projekcie studium zamierzeń inwestycyjnych, nie sprecyzowano również sposobów zaopatrzenia w ciepło dla zabudowy. Powinna zostać przeprowadzona analiza dla inwestycji o skrajnych parametrach określonych w projekcie i jej wpływu na środowisko, komunikację, ład przestrzenny, krajobraz, a także możliwości jej sytuowania z uwagi na uwarunkowania, określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>				X			<p>8. Szczegółowe analizy i możliwości zapewnienia niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną są przeprowadzane przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Ełk o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili kiedy znane jest postulowane przeznaczenie terenu.</p> <p>Co więcej, jednym z kryteriów, jakie należy spełnić, aby uzyskać pozwolenie na budowę, jest uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych), wobec czego w gestii inwestora leży dobór inwestycji, która wpisze się w zastaną infrastrukturę, bądź też starania się o jej przebudowę i rozbudowę.</p>
		<p>9. Brak jest w studium wyliczenia ile będzie kosztowało wykonanie sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej w związku z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, przez co nie można dokonać porównania wydatków z możliwościami finansowymi gminy</p>				X			<p>9. Dokładnego wyliczenia kosztów dokonuje się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kiedy to znane są konkretne zamierzenia inwestycyjne. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy stanowią opracowanie zbiorcze dla kierunków wyznaczonych na terenie całej Gminy Ełk. Zbyt ogólny charakter dokumentu Studium nie pozwala na podstawie wyznaczonych kierunków rozwoju określić tak szczegółowych wyliczeń, jakich oczekuje składający uwagę i odnosić się do każdej działki na terenie całej gminy z osobna.</p>
		<p>10. Według zgłaszającego uwagę obliczenia i szacunki dokonane w rozdziale „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy” zostały dokonane w oparciu o nieaktualne dane tj. z lat 2010-2018, a nie zawiera danych z 2019r.</p>				X			<p>10. Dane wykorzystane w rozdziale „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy” pozyskane zostały ze strony Głównego Urzędu Statystycznego i były to najbardziej aktualne, ogólnodostępne dane na dzień sporządzania analiz przedstawionych w przytoczonym rozdziale.</p>

			<p>11. Zmiana powinna zostać sporządzona dla całego obszaru gminy, gdyż zapisy rozdziału „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy” oddziałują na całą gminę.</p>				X			<p>11. Zmiana została dokonana w zakresie obszaru, jaki został określony w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Z uwagi na brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym dokumencie studium, dokonując przedmiotowej zmiany, sporządzono również bilans, gdyż jest on elementem ustawowo wymaganym i sporządza się go dla całego obszaru gminy.</p>
			<p>12. Według zgłaszającego uwagę niedopełniony został obowiązek ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń w miejscowości Chruściele, wobec czego Studium zostało wykonane bez wniosków mieszkańców Chruścieni.</p>				X			<p>12. Ogłoszenie zostało przesłane do sołtysa wsi, z prośbą o jego wywieszenie. Pocztowe potwierdzenie odbioru przesłanego ogłoszenia do sołtysa wsi Chruściele znajduje się w dokumentacji prac planistycznych. Ponadto ogłoszenie zostało zamieszczone w prasie, a także na tablicy ogłoszeń w UG Ełk.</p>
			<p>13. Proponowana zmiana studium jest sprzeczna z walorami krajobrazowymi. Ekspansja miasta nie powinna odbywać się kosztem terenów wiejskich.</p>				X			<p>13. Zmiana studium jest podyktowana polityką przestrzenną Gminy Ełk i odnosi się do wszystkich aspektów wpływających na zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy gminy, w tym również uwzględnia istniejące walory krajobrazowe. Ponadto w celu zachowania ładu przestrzennego i spełnienia wszelkich wymogów dotyczących obowiązujących przepisów prawa dla inwestycji sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z koncepcją zagospodarowania terenu, umożliwiającą dostosowanie zabudowy do istniejącego otoczenia.</p>
			<p>14. Proponowane zmiany stoją w sprzeczności ze stanowiskiem Miejskiej Komisji Urbanistycznej.</p>				X			<p>14. Miejska Komisja Urbanistyczna jest organem doradczym Wójta, jej opinia nie jest wiążąca.</p>
			<p>15. Proponowane w projekcie zmiany stoją w sprzeczności z ogólnymi zapisami</p>				X			<p>15. Określenie kierunku rozwoju nie stoi w sprzeczności z celami ogólnymi dokumentu studium, który zakłada zrównoważony rozwój,</p>



			<p>dokumentu studium m.in. celem generalnym, który mówi o zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.</p>								<p>czyli korelację pomiędzy ustalonymi kierunkami rozwoju a środowiskiem, a nie zakaz realizacji jakichkolwiek zamierzeń budowlanych.</p>
			<p>16. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna w strefie linii brzegowej jeziora stoi w sprzeczności z polityką gminy nastawioną na zachowanie krajobrazu i walorów turystycznych.</p>						X		<p>16. Żadna zabudowa nie będzie możliwa do realizacji w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora, co wynika z przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu, wobec czego nie zachodzi obawa o zachowanie walorów krajobrazu nadwodnego.</p>
			<p>17. Proponowany maksymalny współczynnik intensywności zabudowy dopuści zintensyfikowanie zabudowy do poziomu miejskiego, a wieś Chruściele charakteryzuje się zabudową rozproszoną o małej intensywności.</p>						X		<p>17. Zaproponowane wskaźniki dostosowane zostały do poszczególnych rodzajów zabudowy i są to wskaźniki na poziomach powszechnie ustalanych w dokumentach planistycznych.</p>
			<p>18. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna pozwoli na znaczne zainwestowanie działki.</p>						X		<p>18. Określona została minimalna powierzchnia biologicznie czynna, co oznacza, że może ona zostać zwiększona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co więcej zachowanie znacznego obszaru zieleni wymuszone zostanie przez przepisy odrębne dotyczące zakazu lokowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od jeziora oraz przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które wprowadza szereg wytycznych i ograniczeń odnośnie zabudowy.</p>
			<p>19. Dopuszczona wysoka zabudowa stanowić będzie barierę architektoniczną w wiejskim krajobrazie i nie będzie podobna do skali zabudowy sąsiedniej.</p>						X		<p>19. Przyjęta w projekcie zmiany studium maksymalna wysokość zabudowy wynika z polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego terenu, uwzględniającej wzrost zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie.</p>

			<p>20. Brak sprecyzowania sformułowania „usługi nieuciążliwe”, przez co nie jest możliwe określenie ich wpływu na poszczególne komponenty środowiska.</p>				X			<p>20. W powszechnym rozumowaniu sformułowanie usługi nieuciążliwe należy rozumieć jako działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także niepowodującą pogorszenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi zarówno w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami. Szczegółowe definicje, których nie określają przepisy wyższego rzędu są określane w planach miejscowych.</p>
			<p>21. Brak ustanowienia strefy ochronnej pomiędzy zabudową a linią brzegową jeziora, umożliwi zabudowę w znacznym zbliżeniu do linii brzegowej jeziora.</p>				X			<p>21. Żadna zabudowa nie będzie możliwa do realizacji w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora, co wynika z przepisów wyższego rzędu dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zapisy takie są zawarte w dokumencie zmiany Studium.</p>
			<p>22. Teren działek 17 i 18 położony jest poza obszarem zwartej zabudowy, wobec czego nie jest zwolniony z zakazu zabudowy w pasie szerokości 100m.</p>				X			<p>22. W projekcie zmiany studium jest zawarta informacja o konieczności uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu m.in. w zakresie konieczności zachowania strefy ochronnej pomiędzy linią brzegową a zabudową.</p>
			<p>23. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej przyniesie straty dla miejscowości i środowiska: zmniejszenie terenów zielonych, zwiększenie ilości odpadów komunalnych, zwiększenie zanieczyszczenia powietrza, zmniejszenie liczebności niektórych gatunków fauny i flory, zwiększony pobór wody, zmniejszenie retencji, wzrost ilości ścieków, uciążliwości dla środowiska, dodatkowe źródła hałasu.</p>				X			<p>23. Każda inwestycja polegająca na zabudowie terenu niezabudowanego wpływa na poszczególne elementy środowiska, czego nie da się uniknąć. W prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej dla projektu przedmiotowej zmiany studium, dokonano analizy wpływu projektowanej zmiany na środowisko. Oba dokumenty tj. Studium i Prognoza otrzymały stosowne uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkiego i Powiatowego Inspektora Sanitarnego.</p>

			<p>24. Prognoza oddziaływania na środowisko nie spełnia warunków wskazanych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, gdyż nie analizuje, nie określa i nie ocenia w sposób pełny i wyczerpujący wpływu planowanej zabudowy na sąsiadujący obszar rezerwatu „Ostoja Bobrów Bartosze” wchodzący w obszar Natura 2000, na Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, funkcjonowanie najbliższego korytarza ekologicznego KPn-1D Pojezierze Ełckie, krajobraz Gminy Ełk, krajobraz akustyczny, zagrożenie zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi, które powstaną po wybudowaniu budynków wielorodzinnych, w sytuacji, gdy aktualnie nie ma na tym terenie sieci kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Uzyskane opinie i uzgodnienia są przedwczesne, gdyż opierają się na zbyt ogólnym projekcie studium i nie zawierają rzetelnych i szczegółowych analiz wpływu inwestycji na szeroko pojęte środowisko i poszczególne jego elementy.</p>				X			<p>24. Dokument Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzony dla projektu zmiany Studium został opracowany na podstawie uzgodnionego zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Zakres ten na początku procedury planistycznej został uzgodniony przez właściwe organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.</p> <p>Następnie Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z projektem zmiany Studium została przedłożona do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w celu sprawdzenia jej pod kątem zgodności z prawem oraz uzgodnionym zakresem.</p> <p>Dokument prognozy został pozytywnie uzgodniony <u>bez zastrzeżeń</u> przez ww. organy.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	---

\*Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r. poz. 1000 z późn.zm.) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane adresowe.