



Elk, dnia 12 marca 2019r.

**Szanowny Pan Włodzimierz Szelażek
Przewodniczący Rady Miasta Elku**

Szanowny Panie Przewodniczący,

W załączeniu przekazuję pismo Wójta Gminy Elk znak: IPP.6720.1.1.5.2016.MS z dnia 4.03.2019r. (data wpływu pisma) wraz z projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk 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 ma celu w szczególności:

- uwzględnienie istniejących uwarunkowań lokalnych oraz ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego oraz strategii i polityki rozwoju gminy Elk.
- w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna”, w rozdziale V, w punkcie 2.3.9 „CHRUŚCIELE” wprowadzono m.in. możliwość zainwestowania w formie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, a także z zachowaniem przepisów wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. W projekcie studium wprowadzono podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów m.in. wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych (oznaczonych na rysunku nr 2 Studium symbolem MU):
 - dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
 - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,0;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 50%.
- w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna”, w rozdziale V dodano punkt 2.3.27 „PISTKI”, w którym zawarto m.in. ustalenia dla wsi Pistki - Wieś o podstawowej funkcji rolniczej. Rozwój przestrzenny dokonywać się może po zachodniej stronie drogi gminnej do miejscowości Ruska Wieś, głównie w formie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz usług nieuciążliwych związanych z funkcją mieszkaniową. Po wschodniej stronie drogi powiatowej, zgodnie z rys. nr 2 „Studium”, wyznacza się teren pod zabudowę usługową, oznaczony symbolem U.

- w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna”, w rozdziale V, w punkcie 11 „Obszary szczególnego zagrożenia powodzią” zaktualizowano zapisy odnośnie tych obszarów.
- w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna”, w rozdziale VI, w punkcie 1 „Obszary dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym wynikających z polityki przestrzennej miasta” zaktualizowano zapisy odnośnie tych obszarów.

Ponadto na rysunku Studium ujednolicono oznaczenia zgodnie z proponowanymi zmianami.

Po przeanalizowaniu projektu ww. zmiany studium, załączonego do pisma z dnia 4.03.2019 r. (data wpływu pisma) stwierdzono, że zaproponowane rozwiązania budzą zastrzeżenia związane z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie Chruściele na dz. nr 17 i 18. Z przeprowadzonej analizy wynikało, że na tych działkach, o łącznej powierzchni ok. 4,7 ha, po wyłączeniu terenu w odległości 100 m od linii jeziora Szarek i przy maksymalnym uwzględnieniu wskaźników zaproponowanych w projekcie Studium, mogłoby powstać od 15 do 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych. Przy założeniu, że w każdym z budynków mogłoby powstać ok. 25 lokali mieszkalnych, całkowita ilość nowych mieszkań byłaby w granicach od 375 do 500. W związku z tym wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowym terenie może spowodować znaczne obciążenie drogi publicznej gminnej ul. Zamkowej, a w konsekwencji doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego na tej drodze.

Ulica Zamkowa jest jedyną drogą obsługującą os. Grunwaldzkie oraz przyszłościowo – zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną terenów w bezpośrednim jego sąsiedztwie (działka nr 570/14) – leżących w granicach miasta, a także terenów mieszkaniowych położonych po drugiej stronie jeziora Ełckiego w gminie Ełk, obręb POHZ.

W myśl § 34 Statutu Miasta Ełku uchwalonego uchwałą Nr XIX.195.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 czerwca 2016 r., poz. 2515 oraz zgodnie z art. 11 pkt. 5 lit. b) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) organem właściwym do opiniowania ww. projektu zmiany Studium Gminy Ełk jest Rada Miasta Ełku.

W związku z tym, że zaproponowane rozwiązania w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk budzą zastrzeżenia, wnoszę o jego negatywne zaopiniowanie.

Z poważaniem
PREZYDENT MIASTA

Tomasz Andrukiewicz

Załączniki:

- Projekt opinii Rady Miasta Ełku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk.
- Kopię pisma Wójta Gminy Ełk o zaopiniowanie projektu zmiany studium, wraz z projektem uchwały.

OPINIA
RADY MIASTA EŁKU
z dnia2019r.

w sprawie 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.

Działając na podstawie § 34 Statutu Miasta Ełku uchwalonego uchwałą Nr XIX.195.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 czerwca 2016 r., poz. 2515 oraz zgodnie z art. 11 pkt. 5 lit. b) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Ełku **opiniuje negatywnie** projekt 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 i zgłasza następujące uwagi do projektu zmiany studium:

- z przeprowadzonej przez tutejszy organ analizy wynikało, że wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 17 i 18 położonych w obrębie Chruściele może spowodować znaczne obciążenie drogi publicznej gminnej ul. Zamkowej, w wyniku zwielokrotnionego ruchu pojazdów osób dojeżdżających do przedmiotowego terenu, a w konsekwencji może doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego na tej drodze.

Ulica Zamkowa jest jedyną drogą obsługującą os. Grunwaldzkie oraz przyszłościowo – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną terenów w bezpośrednim jego sąsiedztwie (działka nr 570/14) – leżących w granicach miasta, a także terenów mieszkaniowych położonych po drugiej stronie jeziora Ełckiego w gminie Ełk, obręb POHZ.

