

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Ełk z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2,
294, 295, 304/5

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XLI/276/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5.

Miejscowy plan obejmuje teren położony w sąsiedztwie jeziora Sunowo, w miejscowości Siedliska. Obszar zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 656 oraz graniczy z terenem kolejowym. Jego powierzchnia wynosi około 3,7 ha. W chwili sporządzania planu teren jest niezainwestowany.

W planie ustalono przeznaczenie pod teren istniejącej plaży (ok. 0,7 ha), oznaczony symbolem USw, a także teren rolniczy (ok. 3 ha), oznaczony symbolem R. Teren istniejącej plaży ustalono na gruntach ornych klasy IVa (ok. 0,4 ha) oraz nieużytkach (ok. 0,2 ha). Pod teren rolniczy przeznaczono następujące grunty rolne: grunty orne klasy IVa i IVb (ok. 1,8 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,4 ha), grunty pod wodami (ok. 0,1 ha) oraz nieużytki (ok. 0,6 ha).

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem znajduje się w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem R – strefa działalności rolniczej. W Studium wskazuje się, iż

miejsowość Siedliska jest wsią o dominującej funkcji rolniczej, a ze względu na swoją lokalizację wykazuje predyspozycje dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym planem zlokalizowana jest istniejąca plaża. W związku z powyższym ustalenie na danym obszarze przeznaczenia pod teren plaży jest w pełni zasadne. Plan umożliwi rozwój turystyki w obrębie Siedliska, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu, w którym zamieszczono ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 24 maja 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałą Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Rozporządzenia wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Powyższy zakaz należy zastosować dla jeziora Sunowo oraz zbiornika zlokalizowanego na działce nr 297/5, obręb Siedliska.

Na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego występują dwa tereny, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m, dla których skorzystano z odstępstw od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Teren istniejącej plaży, oznaczony symbolem USw, dla którego skorzystano z odstępstwa dotyczącego „*lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów*”.

Teren rolniczy, oznaczony symbolem R, w którego sąsiedztwie zlokalizowany jest zbiornik wodny o powierzchni do 0,5 ha. Zbiornik jest zlokalizowany na działce nr 297/5, w kierunku północnym od terenu rolniczego R. Dla powyższego terenu skorzystano z następującego odstępstwa: „*przypadku, gdy jedynym zbiornikiem wodnym, w stosunku do którego odległość lokalizowanego obiektu budowlanego nie przekracza 100 m, jest urządzenie wodne w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne o powierzchni do 0,5 ha wykonane na podstawie pozwolenia wodnoprawnego*”.

Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §8 wskazano, iż na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna).

§11 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem USw. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność Gminy Ełk oraz osób fizycznych.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §9 ustalono, że teren istniejącej plaży, oznaczony symbolem USw, stanowi przestrzeń publiczną. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim

przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura sporządzenia miejscowego planu została wszczęta na wniosek Urzędu.

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W kwietniu 2021 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr XLI/276/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek od właściciela działek o numerach ewidencyjnych: 295 oraz 304/5, obręb Siedliska.

Wnioskodawca zwrócił się z prośbą o ponowne przeanalizowanie zasadności utrzymania w mocy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Mieszkaniec poinformował, iż wystąpił o ustalenie warunków zabudowy na jednej z działek dla inwestycji polegającej na budowie krematorium. Wnioskujący poinformował, iż jego plany inwestycyjne są odmienne od celu sporządzenia MPZP, jakim jest wyznaczenie terenów rekreacyjnych w sąsiedztwie jeziora. Mieszkaniec we wniosku zawarł zapytania do Radnych dotyczące m. in. zasadności realizacji terenów rekreacji oraz kosztów ich realizacji na działkach prywatnych. Wniosek nie został uwzględniony.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu. Obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 października 2021 r. do 16 listopada 2021 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 5 listopada 2021 r. o godz. 11.00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął/wzięli udział

..... *mieszkaniec/mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął 30 listopada 2021 r. r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło uwag/Nie wpłynęły uwagi.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynął jeden wniosek od mieszkańca. Wniosek dotyczył ponownego przeanalizowania zasadności utrzymania w mocy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione przez Wójta. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr XLI/276/2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5.

Teren objęty miejscowym planem ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej. Przez obszar opracowania przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Ełk 1- Ełk 2.

Południowa część terenu jest skomunikowana poprzez drogę wojewódzką nr 656, a północna za pomocą dróg zlokalizowanych poza granicami planu. Wschodnia granica planu przebiega wzdłuż terenów kolejowych. Teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Siedliska oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic miasta Ełk. Najbliższe miejskie zabudowania wielorodzinne są zlokalizowane w odległości około 500 m od terenu opracowania.

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o**

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk i planów miejscowych” została przyjęta Uchwałą Nr LXXII/486/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2014 - 2018.

Zgodnie z treścią Analizy, stanowiącej załącznik do ww. Uchwały, opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Na Załączniku graficznym nr 6 w sąsiedztwie analizowanego terenu wskazano orientacyjnie obszary proponowane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z treścią Analizy nie wyklucza się sporządzenia miejscowych planów dla innych terenów. Dodatkowo na ww. załączniku na obszarze opracowania wskazano orientacyjny przebieg Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka. Przedmiotowy miejscowy plan został już uchwalony, jednak z granic jego opracowania wyłączono teren, dla którego sporządza się plan. W związku z tym dla analizowanego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na to, iż część obszaru opracowania przeznaczona została pod teren istniejącej plaży, oznaczony symbolem USw, nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.

6. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

Dla terenu oznaczonego symbolem USw nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Pod teren istniejącej plaży przeznaczono dwie działki, stanowiące jeden zwarty funkcjonalnie teren należący do gminy.

Dla terenu oznaczonego symbolem R nie określono przedmiotowych ustaleń, gdyż przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) dotyczących scalania i podziału nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne.

7. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia liczby stanowisk postojowych dla terenu oznaczonego symbolem USw

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 24 maja 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Wprowadzając przeznaczenie pod teren istniejącej plaży skorzystano z odstępstwa od powyższego zakazu. Jednocześnie odstępstwo nie uwzględnia realizacji stanowisk postojowych. W związku z powyższym nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla terenu oznaczonego symbolem USw.