

**UCHWAŁA Nr/...../....
RADY GMINY EŁK
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru
położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i uchwały Nr XXXVII/256/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska” oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwany „Sajzy – ul. Mazurska”, zwany dalej planem.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacyjnej przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ 2.
PRZEPISY OGÓLNE**

§2

1. **Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:**
 - 1) **plan** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”;
 - 2) **zabudowa usług turystycznych** – zabudowa służąca realizacji usług turystycznych i hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych, gastronomicznych, w tym również powiązane z nimi obiekty sportowo-rekreacyjne (np.: boiska, hale sportowe, korty tenisa, pływalnie, zjeżdźalnie wodne, place zabaw, siłownie plenerowe, ścianki wspinaczkowe itd.);
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można

- sytuować budynków;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w prawie budowlanym;
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w prawie budowlanym,
 - b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.
2. **Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest obowiązującym ustaleniem planu oznaczonym na podstawie przepisów odrębnych:** tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.
3. **Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest informacyjne:** projektowany podział.
4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 3) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §17-§23.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz likwidacji obszarów wodno-błotnych,
 - c) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych o ścianach wykonanych bądź pokrytych blachą falistą lub trapezową.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) tereny dróg oznaczone symbolami: KDL, KDD uznaje się za przestrzeń publiczną i ustala następujące wymagania:
 - a) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD;
 - b) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §17-§23.

§11

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających

ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 19 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem ML:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§13

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i 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;
- 2) sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KDL, KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, takich jak zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, przydomowe oczyszczalnie itp.;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN, ML:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UT:
 - z sieci wodociągowej,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia własne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków:
 - siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §17 - §19;
- 6) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
 - a) teren oznaczony symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) teren oznaczony symbolem ML: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) teren oznaczony symbolem UT: minimum 1 stanowisko postojowe na 5 miejsc noclegowych lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 budynek zakwaterowania turystycznego i hotelarskiego;
- 7) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 8) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej;
- 9) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 10) zasady oraz liczba stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem UT wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§15

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na terenie objętym planem nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem **MN**;
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem **ML**;
- 3) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem **UT**;
- 4) 1% - dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**;
- 5) 1% - dla terenu oznaczonego symbolem **KDL**;
- 6) 1% - dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**;
- 7) 1% - dla terenów oznaczonych symbolem **KDW**.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN (pow. ok. 0,5729 ha), 2MN (pow. ok. 0,8732 ha), 3MN (pow. ok. 0,6109 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) geometria i pokrycie dachu:
 - dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 35°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²,
 - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego,
 - h) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7,
 - i) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych symbolami: KDL, 1KDW oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami: KDD, 2KDW;
- 5) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ML (pow. ok. 1,5313 ha), 2ML (pow. ok. 0,9185 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku rekreacji indywidualnej: 70 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: 7,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) geometria i pokrycie dachu:
 - dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 35°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
 - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego,
 - h) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7,
 - i) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ML z drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ML z dróg oznaczonych symbolami: KDL, 3KDW;
- 5) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem UT (pow. ok. 8,1840 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gastronomii i usług: 12,0 m,
 - dla budynków zakwaterowania turystycznego i hotelarskiego: 8,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 22,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym,
 - dopuszcza się dachy pokryte materiałami pochodzenia naturalnego – strzecha, gont oraz dachy zielone z powierzchnią biologicznie czynną,
 - e) geometria i pokrycie dachów pozostałych obiektów budowlanych: dowolne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL, KDD;
- 5) część terenu, stanowiąca pozostałość po eksploatacji powierzchniowej, wymaga rekultywacji;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZN (pow. ok. 0,1172 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) teren należy pozostawić w naturalnym stanie;
- 3) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDL (pow. ok. 0,4546 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym;
- 3) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDD (pow. ok. 0,2609 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym;
- 3) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem 1KDW (pow. ok. 0,0731 ha), **2KDW** (pow. ok. 0,0862 ha), **3KDW** (pow. ok. 0,0269 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW – 6 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDL oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) 2KDW – zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym,
 - c) 3KDW – 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 3) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§24

W granicach opracowania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 0044 Sajzy obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90, uchwalonego uchwałą Nr XLII/334/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 13 lutego 2013 r. poz. 726).

§25

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

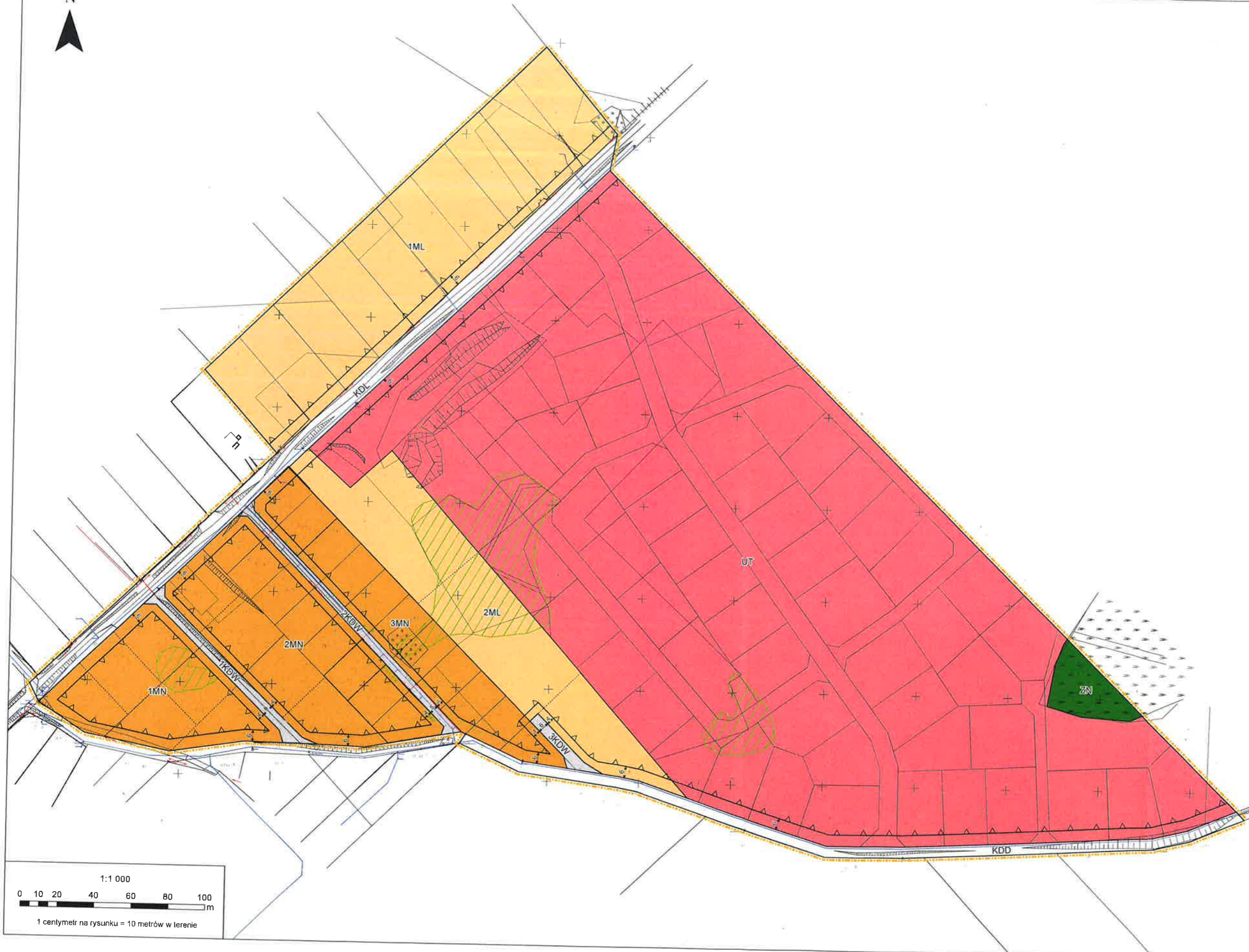
WÓJT
mgr Tomasz Osewski

Przewodniczący Rady Gminy

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Łukasz Oniśko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE EŁK, W OBRĘBIE SAJZY, ZWANY „SAJZY - UL. MAZURSKA”

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADY GMINY EŁK
Z DNIA ... R.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk



- R - strefa działalności gospodarczej
- T - strefa zainteresowania turystyczno - wypoczynkowego
- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Poszczególne użytki rolne
- Obszary wielokierunkowej zabudowy wsi
- MN - mieszkalnictwo i rekreacyjne usługi
- Tereny o predyspozycjach dla funkcji turystyczno - wypoczynkowej

Lokalizacja obszaru objętego planem na podkładzie ortofotomapy



OZNACZENIA

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ← 6 → wymiar podany w metrach

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- UT - teren zabudowy usług turystycznych
- ZN - teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

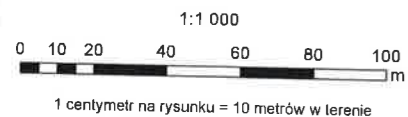
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- projektowany podział

Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Ełk
z dnia r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”, do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr XXXVII/256/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2020 r. **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2022 r. do 21 lutego 2022 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **7 marca 2022 r.**
2. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Ełk
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Ełk rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

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 Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”

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 Sajzy,
zwanym „Sajzy – ul. Mazurska”.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XXXVII/256/2020 Rady
Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie
Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”.

Miejscowy plan obejmuje teren położony przy ulicy Mazurskiej w miejscowości Sajzy,
którego powierzchnia wynosi około 14 ha. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jeziorem
Łaśmiady i Krzywym.

Na części terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XLII/334/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2012
r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 0044
Sajzy obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-
Mazurskiego z dnia 13 lutego 2013 r. poz. 726).

Na pozostałej części terenu nieobjętej obowiązującym miejscowym planem Wójt Gminy
Ełk wydał kilka decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na budowę budynków mieszkalnych
jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej.

Do procedury sporządzenia miejscowego planu przystąpiono na wniosek inwestora, który
wystąpił o zmianę obowiązującego miejscowego planu. Wnioskujący zwrócił się o ustalenie
przeznaczenia pod teren zabudowy usługowej (usługi turystyczne, handlu, gastronomii,
sportowe) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz modyfikację wybranych

parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla obszaru nieobjętego obowiązującym miejscowym planem procedura została wszczęta na wniosek Urzędu.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 2,1 ha), oznaczony symbolem MN,
- 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej (ok. 2,5 ha), oznaczony symbolem ML,
- 3) teren usług turystycznych (ok. 8,2 ha), oznaczony symbolem UT,
- 4) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (ok. 0,1 ha), oznaczony symbolem ZN,
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej (ok. 0,5 ha), oznaczony symbolem KDL,
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (ok. 0,3 ha), oznaczony symbolem KDD,
- 7) teren drogi wewnętrznej (ok. 0,2 ha), oznaczony symbolem KDW.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono na następujących użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 1,7 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,4 ha) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,03 ha).

Teren zabudowy rekreacji indywidualnej stanowią: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 1,3 ha), pastwiska trwałe klasy IV, V i VI (ok. 0,9 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,2 ha) oraz nieużytki (ok. 0,005 ha).

Pod teren usług turystycznych przeznaczono następujące grunty rolne: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 7,3 ha), pastwiska trwałe klasy IV i VI (ok. 0,4 ha), wody pod rowami na pastwiskach trwałych klasy V (ok. 0,02 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,2 ha) oraz nieużytki (ok. 0,3 ha).

Teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody stanowią: grunty orne klasy IVb (ok. 0,003 ha) oraz pastwiska trwałe klasy VI (ok. 0,1 ha).

Tereny dróg ustalono na następujących użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 0,1 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,03 ha) oraz tereny komunikacyjne – drogi (ok. 0,8 ha).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem znajduje się w strefach polityki przestrzennej oznaczonych symbolem TR, gdzie: R – strefa działalności rolniczej, T – strefa zainwestowania turystyczno-wypoczynkowego. Ponadto dla części terenu objętego planem wyznaczono preferencję dla użytkowania terenów MN – mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja zabudowy usług turystycznych, rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan

umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Sajzy, 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. Zamieszczono ustalenia dotyczące m. in. kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych. Zakazano realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych o ścianach wykonanych bądź pokrytych blachą falistą lub trapezową.

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.

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 z późn. zm.).

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

W §8 wskazano, iż na terenie objętym planem nie są zlokalizowane obiekty i 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 §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem UT.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL i KDD. Nakazano dostosowanie 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.

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.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDL i KDD. Nakazuje się dostosowanie 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.

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

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu jest odpowiedzią na wniosek, który wpłynął do Urzędu Gminy z prośbą o zmianę obowiązującego miejscowego planu.

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 styczniu 2021 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXVII/256/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

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, informacje 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 31 stycznia 2022 r. do 21 lutego 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 4 lutego 2022 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 7 marca 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. 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.

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 nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

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.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Na przestrzeni ostatnich lat dla kilku działek Wójt Gminy Ełk wydał decyzje o warunkach zabudowy. Dla działek 92/1, 92/2 ustalono warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla działek 93/1, 92/15, 92/16, 92/17 - zabudowy rekreacji indywidualnej.

Teren oznaczony symbolem UT posiada obowiązujący miejscowy plan. Przeznaczenie w obowiązującym dokumencie to głównie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ewentualnymi usługami nieuciążliwymi dla środowiska (MN), teren do wykorzystania na cele sportowo-rekreacyjne (US), zieleń naturalna oraz tereny dróg.

Zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu umożliwi realizację zabudowy usługowej (usługi turystyczne, handlu, gastronomii, sportowe) na dotychczas niezagospodarowanym terenie.

Teren objęty miejscowym planem ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz sieci wodociągowej.

Przez północno-zachodnią część analizowanego obszaru przebiega droga oznaczona symbolem KDL (ul. Mazurska). Południowa granica planu częściowo obejmuje teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD. Obecnie są to drogi gruntowe jednak wraz z przewidywanym rozwojem zabudowy oraz planowanej inwestycji na terenie oznaczonym UT konieczne będzie utwardzenie dróg, co zwiększy dostępność i atrakcyjność terenu objętego planem. Najbliższa zabudowa znajduje się na działkach sąsiadujących z północno-zachodnią oraz południową granicą planu. Teren sąsiaduje z istniejącą zabudową wsi Sajzy.

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 2022 r. poz. 503), 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 załącznika do ww. Uchwały opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Obręb Sajzy w wieloletnim programie zaliczony został do grupy terenów wzmożonej aktywności inwestycyjnej. Dla powyższej grupy terenów sporządzanie planów miejscowych jest celowe ze względu na zidentyfikowane uwarunkowania.

Na załączniku graficznym do Analizy, dotyczącym terenów proponowanych do objęcia MPZP, nie uwzględniono terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym. Jednakże tereny predysponowane do objęcia miejscowymi planami zostały wskazane orientacyjnie i nie wyklucza się realizacji planów dla innych terenów.

Ponadto Analiza została opracowana w październiku 2018 r. i nie uwzględnia wniosku inwestora, jaki wpłynął w 2019 r. o zmianę obowiązującego planu.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania:

- 1) w §9:
 - a) wskazano, które tereny zalicza się do przestrzeni publicznych,
 - b) nakazano dostosowanie 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;
- 2) w §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 UT

Dla terenu oznaczonego symbolem UT nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ wszystkie działki w granicach tego terenu należą do jednego właściciela.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Ełk
z dnia r.

**Dane przestrzenne
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.
o infrastrukturze informacji przestrzennej**

Rada Gminy Ełk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.



