**UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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 2021 r. poz. 1372) i Uchwały 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 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 uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**

**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5, zwany dalej planem.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
   1. ustaleń planu, stanowiących 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 informacji 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 Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5;
   2. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
   3. **linia 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
   4. **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
   5. **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w prawie budowlanym;
   6. **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12o-30o;
   7. **wysokość zabudowy**:
      1. **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w prawie budowlanym,
      2. **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniżej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
   8. 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. pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
   5. pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
   6. wymiar podany w metrach;
   7. oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:
   1. obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych);
   2. strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei.
3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest informacyjnym: granica obrębu.
4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

**§4**

**Ustala się następujące przeznaczenia:**

* 1. teren istniejącej plaży, oznaczony symbolem **USw**;
  2. teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

**§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 §18-§19.

**§6**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

* 1. dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
  3. na terenie objętym planem mogą występować niezinwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne w związku z tym:
     1. ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
     2. ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
     3. w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
  4. teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
  5. na terenie wymienionym w pkt 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
  6. na rysunku planu oznaczono obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych);
  7. na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  8. od zakazu wymienionego w pkt 7 obowiązują odstępstwa określone w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
  9. pkt 6 i 7 nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;
  10. tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu – obowiązuje zakaz ich likwidowania i niszczenia;
  11. zakazuje się przekształcania naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  12. przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  13. należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
  14. w granicach planu istnieje możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§7**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:** zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, pokryć dachowych.

**§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. teren istniejącej plaży, oznaczony symbolem USw uznaje się za przestrzeń publiczną i ustala się następujące wymagania:
     1. nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
     2. pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem USw.

**§10**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu** zawarto w §18-§19.

**§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:
     1. tereny górnicze,
     2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
     3. 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:** w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

**§13**

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

* 1. na terenie objętym planem obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei, zgodnie z rysunkiem planu;
  2. zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  3. wzdłuż istniejącej i projektowanej linii 110 kV obowiązują pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu;
  4. zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  5. w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
  6. pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu;
  7. lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

**§14**

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

* 1. na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu;
  2. na terenie objętym planem 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. sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  4. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
     1. zaopatrzenie w wodę:
        + z sieci wodociągowej,
        + dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
     2. odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
     3. wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
     4. zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
     5. telekomunikacja: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
     6. zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
     7. zaopatrzenie w gaz: z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  5. gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  6. obsługa komunikacyjna zgodnie z §18 - §19;
  7. stanowiska postojowe w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem R: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

**§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**

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 1% dla wszystkich terenów w granicach planu.

**§17**

**W planie określono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego”:** pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową” – stanowią one granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

**ROZDZIAŁ 3.**

**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§18**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem** **USw** (pow. ok. 0,6474 ha):

* 1. przeznaczenie terenu – teren istniejącej plaży;
  2. teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych;
  3. w ramach ww. obiektów, dopuszczalne budynki stanowią budynki sanitarne dla korzystających z plaży, kąpieliska i przystani o parametrach określonych w pkt 4;
  4. zasady kształtowania zabudowy:
     1. maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
     2. liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
     3. geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30o - 45o, główne połacie dachu symetryczne,
     4. pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub grafitowym;
  5. zasady zagospodarowania terenu:
     1. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
     2. minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
     3. maksymalna intensywność zabudowy: 0,01,
     4. maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni terenu,
     5. minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej;
  6. obsługa komunikacyjna: poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami opracowania planu;
  7. teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

**§19**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem** **R** (pow. ok. 3,0212 ha):

* 1. przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
  2. zasady kształtowania zabudowy:
     1. maksymalna wysokość zabudowy:
        + 10,0 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
        + 11,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich,
        + 12,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 i §17,
     2. maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
     3. geometria dachów budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30o-45o,
     4. geometria dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10o-45o,
     5. główne połacie dachu symetryczne,
     6. pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub grafitowym;
  3. zasady zagospodarowania terenu:
     1. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
     2. minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
     3. maksymalna intensywność zabudowy: 0,03,
     4. maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni działki,
     5. minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej,
     6. stanowiska postojowe zgodnie z §14;
  4. obsługa komunikacyjna: poprzez drogę wojewódzką nr 656 zlokalizowaną poza granicami planu;
  5. w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §13;
  6. teren zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei – obowiązują zasady określone w §13;
  7. teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

**ROZDZIAŁ 4.**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§20**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

**§21**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**