

UCHWAŁA Nr/...../....
RADY GMINY ELK
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w gminie Elk, 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 Elk z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, 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 Elk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk 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 Elk, 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

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) **plan** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, 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 połąci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
- 7) **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;
- 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 niezinventaryzowane podziemne systemy melioracyjne w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) 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:
 - a) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) 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:
 - 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: w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania 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:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) telekomunikacja: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) 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:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni terenu,
 - e) 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:
 - a) 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,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - c) geometria dachów budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) geometria dachów budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10°-45°,
 - e) główne połacie dachu symetryczne,
 - f) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,03,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni działki,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - f) 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