

**UCHWAŁA NR XI/77/2003
RADY GMINY EŁK**

z dnia 29 września 2003 roku

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr nr: 67/9, 73/10, 73/11 i 74/5 we wsi KOZIKI.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 Nr 153, poz. 1271 i nr 214, poz. 1806), art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78, zm. Z 1997 r. Dz.U.Nr 60, poz. 370) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Koziki, obejmujący obszar gruntów o numerach geodezyjnych 67/9, 73/10, 73/11 i 74/5 o łącznej powierzchni 6.0114 ha z przeznaczeniem pod zabudowę letniskową i mieszkalno - pensjonatową z ustaleniami zawartymi w treści niniejszej uchwały oraz przedstawionymi na rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik do tej uchwały.

§ 2

Granice terenu objętego planem, przedmiot planu oraz zakres opracowania określono na podstawie uchwały nr XLI/260/02 Rady Gminy w Ełku z dnia 27.09.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Koziki w obszarze wymienionym wyżej w § 1.

§ 3

1. Ustalenia ogólne

1.1 Następujące oznaczenia graficzna na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem
- 2) sposób użytkowania terenów
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone (ciągłe)
- 4) zasady uzbrojenia technicznego
- 5) zasady układu komunikacyjnego
- 6) zasada podziału na poszczególne działki
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone planem
- 8) granica strefy ochronnej jeziora.

2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

- 2.1. Na terenach zabudowy letniskowej zabrania się wznoszenia budynków gospodarczych stałych i tymczasowych jak również ustawiania barakowozów z wyjątkiem niezbędnych na czas budowy domków.
- 2.2. Przedstawione na rysunku planu umiejscowienie budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej ma charakter postulatyczny. Dopuszczalna jest zmiana usytuowania pod warunkiem zachowania warunków technicznych określonych w przepisach Prawa Budowlanego.
- 2.3. Uwidocznione na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach określone jako orientacyjne (przerywane) mogą być nieznacznie przesunięte w fazie podziału geodezyjnego gruntów jak również w decyzjach o ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2.4. Dopuszcza się korekty w projektowanych granicach podziału wewnętrznego jak również łączenie sąsiadujących ze sobą działek letniskowych.
- 2.5. Nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu odnoszą się do lica ścian od strony linii rozgraniczającej drogi, nie dotyczą natomiast nie obudowanych schodów zewnętrznych, tarasów, balkonów i wykuszy oraz zbiorników na ścieki sanitarne usytuowanie których nie może być bliższe niż 2 m od linii rozgraniczającej drogi.
- 2.6. W architekturze i detalu budynków należy uwzględniać tradycje budownictwa w regionie mazurskim, także przez stosowanie materiałów miejscowego pochodzenia.
- 2.7. W konstrukcji dachów należy stosować nachylenie połaci dachowych pod kątem 45° lub zbliżonym. Na pokrycia dachowe stosować dachówkę ceramiczną lub materiały dekarskie dachówkopodobne w barwach pochodnych od czerwieni.
- 2.8. Ewentualne ogrodzenia od strony dróg nie powinny przekraczać wysokością 1,20 m. Zakazuje się w ogóle stosowania do ogrodzeń drutu kolczastego a w ich opierzeniach siatki drucianej.
- 2.9. Zabrania się utwardzania dróg dojazdowych materiałami nie przepuszczalnymi wody.
- 2.10. Projektowane drogi dojazdowe będą stanowiły wspólnoty własnościowe przyległych do nich nieruchomości.
- 2.11. W załącznikach mapowych do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwidocznić położenie rurociągów drenarskich. W decyzjach o pozwoleniu na budowę natomiast powinno

znaleźć się zastrzeżenie, że w przypadku odkrycia lub uszkodzenia rurociągu drenarskiego przy robotach ziemnych, o fakcie tym natychmiast trzeba powiadomić Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych – Rejonowy Oddział w Ełku, ul. Kajki 10.

3. Ustalenia w zakresie planowanej infrastruktury technicznej.

- 3.1. Zaopatrzenie w wodę docelowo ze zdalaczynnego wodociągu komunalnego. Do czasu jego realizacji dopuszcza się tymczasowe własne ujęcia wody na poszczególnych działkach.
- 3.2. Do czasu zaprogramowanej przez gminę budowy kanalizacji sanitarnej połączonej z systemem kanalizacji w Ełku dopuszcza się budowę na poszczególnych działkach szczelnych ekologicznych zbiorników z tworzyw sztucznych do gromadzenia ścieków okresowo wywożonych w miejsce wskazywane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Szczelność zbiorników musi być potwierdzona w książce obiektu budowlanego przy jego oddawaniu do użytkowania.
- 3.3. Z chwilą wybudowania w przyszłości komunalnego wodociągu oraz komunalnej kanalizacji sanitarnej – podłączenie poszczególnych nieruchomości do tego uzbrojenia technicznego traktuje się jako obowiązkowe.
- 3.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną niskiego napięcia na warunkach, które określi Rejon Energetyczny w Ełku na wniosek poszczególnych inwestorów.
- 3.5. Ewentualne podłączenie do sieci telefonicznej na warunkach, które określi właściwy terenowo Zakład Telekomunikacji.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i rolnictwa.

- 4.1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują tu rygory zawarte w Rozporządzeniu Nr 37 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. woj. warm. – maz. Nr 87, poz. 1272 z 2002 r.
- 4.2. Biorąc pod uwagę istniejące zadrzewienie terenu przyległego do linii brzegowej jeziora ustala się granicę strefy ochronnej jeziora Selment Wielki w odległości 60m od linii brzegowej jeziora, którą należy traktować jednocześnie jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 4.3. Dla polepszenia walorów krajobrazowych strefę przybrzeżną jeziora należy dodatkowo zalesić albo intensywnie zadrzewić.
- 4.4. Wody opadowe odprowadzane będą do naturalnych zagłębień terenowych.

- 4.5. Odpady stałe mają być gromadzone w odpowiednich szczelnych pojemnikach na poszczególnych posesjach, skąd okresowo należy je wywozić na wskazane przez urząd gminy wysypisko.
- 4.6. Zabrania się utwardzania nawierzchni dróg dojazdowych oraz ulepszenia ich nawierzchni żuzłem piecowym.
- 4.7. Zabrania się sytuowania budynków i utwardzania terenów, w tym projektowanych dróg na gruntach o podłożu organicznym.
- 4.8. Zabrania się sytuowania obiektów budowlanych na istniejących rurociągach drenarskich.
- 4.9. Przeznacza się na cele nierolnicze następujące arealy i rodzaje gruntów:
1. 0,4925 ha gruntu klasy R-III pochodzenia mineralnego z działek o numerach: 73/10 oraz 73/11.
 2. ha gruntu klasy R-IV pochodzenia mineralnego stosownie do decyzji znak: Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia
5. **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu.**

- 1 ML** - Teren zabudowy letniskowej z możliwością zamiany na pensjonatową pod warunkiem połączenia co najmniej dwóch przylegających do siebie działek. Wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów. Poziom przyziemia nie może przekraczać wysokości 0,80 m ponad przyległym terenem.
- 2 MP** - Teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z poddaszem włącznie. Poziom przyziemia maksimum 1,20 m nad przyległym terenem. Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 60 m od linii brzegowej jeziora.
- 3 US** - Teren wspólnej plaży i dostępu do kąpieliska dla właścicieli działek wyznaczonych na gruntach objętych niniejszym planem miejscowym. Budowa ewentualnego pomostu na jeziorze wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- 4 ML** - Tereny zabudowy letniskowej w części na gruntach III klasy, których łączna powierzchnia przeznaczona na cele nierolnicze nie może przekroczyć 0,50 ha.
- 5 MP** - Teren zabudowy mieszkalno – pensjonatowej. Wysokość zabudowy i poziom parteru jak w pozycji 2 MP. Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej (01 KG) minimum 10 m.

- 6 MR/UT - Teren siedlisk agroturystycznych. Usytuowanie zabudowy poza obszarem gruntów o podłożu organicznym.
- 7 ML - Teren zabudowy letniskowej z warunkiem sytuowania budynków wyłącznie poza gruntem o podłożu organicznym.
- 8 EE - Teren projektowanej stacji transformatorowej
- 01 KG - Istniejąca droga gminna o nawierzchni gruntowej o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających: Sordachy – Gize.
- 02KD - Projektowane drogi dojazdowe traktowane jako pieszojezdne o szerokościach w liniach rozgraniczających 6 m zakończone placykami nawrotowymi o wymiarach 12,5 x 12,5 m.
- 03 KD - Projektowane linie zabudowy po stronie północnej dróg minimum 15 m, z wyjątkiem terenu 6 MR/UT z linią zabudowy minimum 6m a po stronie południowej i zachodniej minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi.

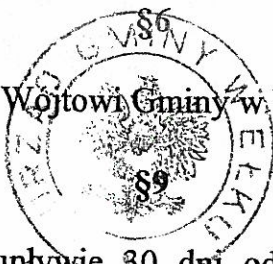
§ 4

Stosownie do art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku zbywania wyznaczonych w planie działek budowlanych ich dotychczasowy właściciel zobowiązany jest do wpłacenia jednorazowo na rzecz Urzędu Gminy w Ełku kwoty stanowiącej 30% od różnicy wartości pomiędzy użytkiem rolnym a terenem o funkcji ustalonej planem.

§5

W stosunku do terenów objętych niniejszym planem ulegają zmianie ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk zatwierdzonego uchwałą nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Ełku z dnia 20.11.1986 r. (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 3, poz. 17 z 1992 r.) z późniejszymi zmianami.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Ełku.



Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

ZA ZSPÓRNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

URZĄD GMINY
19-300 EŁK
ul. Armii Krajowej 3
tel./fax 610-37-82, centr. 610-44-37

INSPEKTOR
Grażyna Januszko-Birula

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Dariusz Kordys

URZĄD GMINY
19-300 EŁK
ul. Armii Krajowej 3
tel./fax 610-37-82, centr. 610-44-37