

**UCHWAŁA NR XII/87/2003**  
**RADY GMINY ELK**  
z dnia 27 października 2003 roku

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi SAJZY obejmującego grunty o numerach geodezyjnych: 5/1, 6/1 do 6/37, 6/41, 10, 12/1, 12/2, 14 do 17, 18/3 i 18/4.

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 Elk stanowi, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar gruntów o łącznej powierzchni ok. 58,00 ha położonych w półn. zach. części wsi SAJZY pomiędzy drogą powiatową Straduny – Połom, terenem lasów Nadleśnictwa Olecko i linią brzegową jeziora Krzywe w gm. Świętajno, a obejmujący grunty wymienione w tytule uwidocznione na rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, w której treści zawarte są ustalenia planu.
2. Przedmiot, zakres i granice terenów objętych planem określiła uchwała nr XXXVII/238/02 Rady Gminy Elk, z dnia 29.04.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z planowanego obszaru do objęcia planem wyłączono grunty o numerach geodezyjnych: 72 i 113 do późniejszego opracowania odrębnego planu, uwzględniając jednocześnie zmianę w numeracji działek dokonaną w wyniku ich podziału w trakcie sporządzania niniejszego planu.

§ 2

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Racjonalne wykorzystanie terenów w obszarze objętym planem – odpowiednio do predyspozycji wynikających z ich położenia i walorów przyrodniczych ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.
2. Ustalenie strefy ochronnej jeziora Krzywe w obszarze przyległym do jego linii brzegowej w granicach terenów objętych planem.

3. Umożliwienie realizacji budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego i letniskowego oraz usług turystyczno – wypoczynkowych odpowiednio do funkcji terenów ustalonych w planie.
4. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

### § 3

#### 1. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obligatoryjnymi:
  - granice terenów objętych planem
  - sposób użytkowania terenów (funkcje terenów)
  - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone, (oznaczone jako ciągle)
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - granica strefy ochronnej jeziora ustalona planem.
2. Teren objęty planem położony jest całkowicie w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega uwarunkowaniom wynikającym z postanowień zawartych w Rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. warmińsko – mazurskiego nr 52, poz. 725 z 2003 r.)
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz linie projektowanego podziału gruntów na działki budowlane oznaczone na rysunku planu w sposób przerywany traktuje się jako nie obowiązujące ściśle. Linie te mogą być w niewielkim zakresie korygowane na etapie podziałów geodezyjnych gruntów lub w decyzjach przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą czołowego lica ściany budynku najdalej wysuniętego do drogi, nie obejmują natomiast takich elementów zewnętrznych jak: balkony, schody zewnętrzne i tarasy w poziomie parteru o ile na rysunku planu i w tekście uchwały nie wskazano tej linii, jej odległość od linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejsza niż 6,0 m.
5. Wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 3 kondygnacji a letniskowej 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie ulokowanym pod połaciami dwu lub wielospadowych dachów o podstawowym nachyleniu tych połaci pod kątem 45° - odpowiednio do ustaleń dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określonych w §5 niniejszej uchwały.

6. Wysokość parteru w budynkach mieszkalnych na terenie płaskim nie może przekraczać 1.00 m ponad przyległym terenem, a na stoku 0,50 m ponad teren w górnej części posadowienia.
7. Na pokrycia dachowe należy stosować przede wszystkim dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne w jej kolorze lub kolorze stonowanym z krajobrazem.
8. W architekturze budynków wyrażać należy tradycje regionu mazurskiego zarówno w formie jak i detalu jak też materiale konstrukcyjnym i wykończeniowym. Zakazuje się stosowania form architektonicznie obcych architekturze polskiej mogących spowodować dysonans w otaczającej zabudowie lub krajobrazie.
9. Na działkach zabudowy mieszkaniowej (MN, MNR) mogą być wznoszone parterowe budynki gospodarcze lub garaże wolnostojące a także budynki usługowe nieuciążliwe dla otoczenia z zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach Prawa Budowlanego. Poziom przyziemia nie może przekraczać 50 cm ponad terenem. Preferować jednak należy łączenie zabudowy mieszkalnej z w/w budynkami w celu efektywniejszego wykorzystania przestrzeni na elementy biologicznie czynne jak zieleń lub ogrody.
10. W obszarach terenów MN dopuszcza się łączenie działek sąsiednich w celu uzyskania większych siedlisk.
11. Wszystkie działki z zabudową mieszkaniową mogą być łączone z dodatkową funkcją usługową zarówno wewnątrz budynku jak również na zewnątrz jako dobudowa z dopuszczeniem jej usytuowania w przestrzeni pomiędzy ustaloną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi pod warunkiem, że usługi te nie będą uciążliwe dla otoczenia i nie będą degradowały środowiska.
12. W porozumieniu ze służbą archeologiczną wojewódzkiego konserwatora zabytków oznakować należy miejsca zarejestrowanych, uwidocznionych na rysunku planu stanowisk archeologicznych w celu ochrony przed ich dewastacją.
13. Na działkach o funkcji letniskowej zabrania się wznoszenia stałych i tymczasowych budynków gospodarczych i garaży, a także ustawiania barakowozów z wyjątkiem niezbędnych na czas budowy.
14. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu działek, na których występują grunty o podłożu organicznym – należy żądać od inwestorów przedłożenia map glebowo – rolniczych, w celu określenia uwarunkowań chroniących te grunty przed degradacją.

15. Nie zezwala się na realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego na terenach o funkcji letniskowej (ML), natomiast dopuszcza się budowę domu letniskowego zamiast jednorodzinnego pod warunkiem dostosowania gabarytów i architektury do zabudowy w sąsiedztwie.

#### §4

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie.

- 1 ML - Teren zabudowy letniskowej uwarunkowany realizacją budownictwa z uwzględnieniem
- a) 70 m strefy ochronnej jeziora której granica stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku linii brzegowej jeziora;
  - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi;
  - c) obowiązku zachowania starodrzewu oraz wzbogaceniem krajobrazu przez intensywne zadrzewienie lub zalesienie strefy przybrzeżnej jeziora;
  - d) stanowiska archeologicznego na działce nr 6/4 lub w jej pobliżu i postępowania wymienionego w § 3 pkt. 12;
  - e) nie naruszania struktury gruntów o podłożu organicznym, występujących w obszarze działek o numerach: 6/1, 6/2, 6/3 i 6/4;
  - f) pozostawienia wzdłuż linii brzegowej jeziora min. 1,50 m pasa przestrzeni nie ogrodzonej dla koniecznej dostępności w sytuacjach określonych Prawem Wodnym (Ustawa, Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z 2001 r.)
- 2 ML - Tereny zabudowy letniskowej z uwarunkowaniami jak dla poz. 1 ML, pkt. e w odniesieniu do wszystkich działek z wyjątkiem dz. 6/16. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy na działce nr 6/10. Linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi min. 15,0 m.
- 3 ML - Tereny o funkcji letniskowej z bezwzględny zakazem budowy domu letniskowego na działce nr 6/17 – z uwagi na całkowite położenie na gruncie o podłożu organicznym. Na pograniczu działek: nr 6/23 i 6/26 zarejestrowane stanowisko archeologiczne. Należy dostosować się do ustalenia zawartego w § 3 pkt. 12. Parametry zabudowy wg ustaleń w § 3, p-pty: 5 do 8.
- 4 MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z bezwarunkowym zakazem sytuowania budynków na gruncie o podłożu organicznym. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stosować się do ustaleń podanych w § 3 pkt. 14. Powierzchnia w/w gruntów musi pozostać w całości biologicznie czynna.
- 5 MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Parametry zabudowy wg ustaleń zawartych w § 3, p-pty: 5 do 8.

- 6 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony przy granicy terenu przeznaczonego na korytarz ekologiczny ozn. 11RP ze ściśle określoną linią rozgraniczającą. W obszarze działek występują grunty o podłożu organicznym w związku z czym poza parametrami określonymi w § 3 p-ktty: 5 do 8, podlegają bezwarunkowemu zakazowi zabudowy i dewastacji ich struktury biologicznie czynnej.
- 7 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwarunkowanej jedynie ustaleniami w § 3 p-ktty: 5 do 8 z możliwością powiększenia areału siedlisk kosztem przyległych użytków rolnych ozn. 14 RP.
- 8 MNR - Teren siedliska o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej typu rezydencjonalnego. Dopuszcza się powiązanie z funkcją pensjonatową. (agroturystyka). Alternatywnie teren może być przeznaczony na siedlisko połączone z produkcją warzywniczo – ogrodniczą. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie. Pozostałe uwarunkowania jak w § 3 pktty; 6 do 7.
- 9 RL - Teren istniejącego lasu prywatnego stanowiącego element lokalnego powiązania ekologicznego z kompleksem lasów Nadleśnictwa Olecko przylegających od zachodu do istniejącej drogi gminnej ozn. 03KG. Las nie ma statusu lasu ochronnego i może stanowić teren penetracji turystyczno – wypoczynkowej.
- 10 MR - Teren istniejących użytków rolnych, w części w obszarze dotychczasowej skupionej zabudowy wsi przylegającym do drogi powiatowej Straduny – Połom. Dopuszcza się tworzenie siedlisk połączonych z produkcją warzywniczo – ogrodniczą. Parametry zabudowy jak w ustaleniach § 3 pktty: 5 – 8.
- 11 RP - Teren łąk na gruncie o podłożu organicznym do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Predyspozycje do lokalnego korytarza ekologicznego. Zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy tego terenu.
- 12 ZN/US - Teren projektowanej zieleni niskiej z przeznaczeniem na ogólnodostępną plażę trawiastą i urządzenia sportowo – rekreacyjne. Budowa ewentualnego pomostu na jeziorze wymaga pozwolenia wodno – prawnego.
- 13 MR - Teren projektowanego siedliska rolniczego z ewentualną funkcją agroturystyczną.
- 14 RP - Teren istniejących użytków rolnych. Grunty o niskiej bonitacji gleb kwalifikują go do częściowego zalesienia, co znajduje odbicie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, w którym uwzględniono posiadane przez gminę opracowanie granic polno – leśnych.

- 15 EE - Tereny projektowanych stacji transformatorowych
- 16 EN - Projektowane odcinki linii elektroenergetycznych 15 kV.

## § 5

### Ustalenia w zakresie układu komunikacji drogowej.

#### 1. Ustalenia ogólne

- 1) Teren objęty planem dostępny jest z drogi powiatowej nr 310 Straduny – Połom poprzez włączoną do niej drogę gminną biegnącą w kierunku północnym tuż przy granicy z terenem gminy Świętajno.
- 2) System komunikacji w granicach opracowania planu oparty będzie częściowo na istniejącej drodze gminnej, w znacznym stopniu na jej zmodyfikowanym przebiegu wymuszonym względami funkcjonalnymi i uzbrojenia technicznego oraz na sieci dróg dojazdowych które stanowić będą wspólnoty własnościowe użytkowników przylegających do nich działek budowlanych i użytków rolnych.

#### 2. Ustalenia szczegółowe dla dróg wyróżnionych w planie.

- 01 KP/1 x 7,0/ - Istniejąca droga powiatowa nr 310 Straduny – Połom o nieregularnych parametrach na odcinku przylegającym do terenu objętego planem. Droga wymaga modernizacji, szczególnie w obrębie włączenia do niej istniejącej drogi gminnej dla której ustalenia podano niżej w kolejnej pozycji.
- 02 KG/1 x 6,0/ - Istniejąca droga gminna nieurządzona wg ewidencji geodezyjnej o szer. 6,0 m w liniach rozgraniczających, w stanie istniejącym miejscami bardzo wązczone. Wymaga radykalnej modernizacji i utwardzenia do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających z 6,0 m szerokości jezdnią i 2,0 m pieszymi pasami ruchu po jej obu stronach na odcinkach obustronnie obsługujących tereny budowlane, a do 8,0 m w liniach rozgraniczających z jezdnią 6,0 m i jednostronnym pasem ruchu pieszego gdy droga obsługiwać będzie tereny mieszkaniowe tylko po jednej stronie.
- 03 KD (1 x 6,0) - Projektowane drogi dojazdowe o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających z jezdnią szer. 6,0 m i obustronnymi pasami ruchu pieszego po 2,0 m każdy.
- 04 KD/1 x 6,0/ - Tereny projektowanych dróg dojazdowych (sięgacze) jako pieszo-jezdnych o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających o nawierzchni trawiastej z placykiem nawrotnym o wymiarach 12,5 x 12,5 m.

- 05 KD/1 x 6,0/ - W części istniejąca, a w części projektowana droga dojazdowa o nawierzchni utwardzonej o szerokości 9,0 m w liniach rozgraniczających z jezdnią szer. 5,0 m i obustronnymi pasami ruchu pieszego po 2,0 m. Uwidoczniony na rysunku planu sięgacz o szerokości 6,0 m jako pieszo-jezdny z placikiem nawrotowym 12,5 x 12,5 m.
- 06 KD/1 x 6,0/ - Tereny projektowanych dróg dojazdowych pieszo-jezdnych o nawierzchni trawiastej o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

## § 6

### Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.
  - 1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego we wsi wodociągu komunalnego poprzez projektowaną sieć rozdzielczą.
  - 2) Uzbrajanie terenów w sieć wodociągową musi być realizowane równolegle z budową sieci kanalizacji sanitarnej.
  - 3) W bilansie zapotrzebowania na wodę należy uwzględnić:
    - potrzeby socjalno – bytowe mieszkalnictwa i usług,
    - potrzeby produkcyjno – gospodarcze siedlisk połączonych z produkcją warzywniczo – ogrodniczą,
    - utrzymania czystości ulic i placów,
    - potrzeb w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
 

Odbiornikiem ścieków sanitarnych ma być wyłącznie istniejący we wsi ciśnieniowy kolektor sanitarny przesyłający ścieki do systemu kanalizacji sanitarnej w Elku poprzez sieć rozdzielczą i 3 przepompownie uwidocznione na rysunku planu, ozn. literą **P**.
3. Odprowadzenie wód opadowych.
 

Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej. Konfiguracja terenu pozwala na spływ wód opadowych do naturalnych niecek terenowych. Wody jeziora Krzywe nie będą zagrożone zanieczyszczeniem, ponieważ wszystkie drogi w promieniu ok. 400 m od linii brzegowej jeziora nie będą miały nawierzchni utwardzonych.

4. **Zaopatrzenie w energię elektryczną.**  
Zaopatrzenie w energię elektryczną niskiego napięcia oraz siłową na warunkach, które określają: Zakład Energetyczny w Białymstoku oraz rejon Energetyczny w Ełku. W planie przewidziano tereny pod projektowane 3 stacje transformatorowe.
5. **Ogrzewnictwo.**  
Dla obszaru objętego planem nie przewiduje się ogrzewnictwa ze źródła zdalacynnego. Ogrzewanie budynków mieszkalnych i usługowych dokonywane będzie z lokalnych urządzeń w poszczególnych obiektach budowlanych. Zaleca się stosowanie ekologicznych paliw jak: olej opałowy, gaz bezprzewodowy, energia elektryczna.
6. **Telekomunikacja.**  
Teren objęty planem powinien być objęty telefonią stacjonarną. Warunki uzbrojenia technicznego określi właściwy terenowo zakład Telekomunikacji Polskiej.
7. W toku realizacji niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się lokalizację innych, nie przewidzianych w uchwale sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego – bez potrzeby dokonywania zmian w planie. Powyższe nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej.

## §7

### **Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.**

1. Generalną zasadę przyjętą w niniejszym planie stanowią wyłącznie proekologiczne formy zagospodarowania, funkcjonowania oraz użytkowania terenów.
2. Za podstawowe działania w zakresie ochrony środowiska przyjmuje się:
  - 1) Ochronę wód jezior Łaśniady i Krzywe przed zanieczyszczeniem.
  - 2) Ochronę naturalnego krajobrazu i adekwatne w tym względzie kształtowanie przestrzeni.
  - 3) Racjonalne wykorzystanie użytków rolnych o wysokiej bonitacji gleb oraz lasu.
3. W celu zabezpieczenia realizacji założonych celów stanowi się następujące przedsięwzięcia i uwarunkowania
  - 1) Dla obszaru położonego w bliskości jeziora Krzywe ustala się 70 m strefę ochronną, której granica jest uwidoczniiona na rysunku planu.



- 2) Zakazuje się zmian w rzeźbie terenów mogących mieć wpływ na pogorszenie walorów krajobrazowych z wyjątkiem terenów niezbędnych na budowę dróg.
- 3) Zakazuje się bezwzględnie przeznaczania na cele budowlane gruntów pochodzenia organicznego.
- 4) Zakazuje się wycinania istniejącego starodrzewu bez zgody właściwych organów samorządowych i ochrony środowiska.
- 5) Zabrania się ogradzania nieruchomości w pasie przybrzeżnym jeziora Krzywe w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej jeziora oraz uniemożliwiania lub utrudniania przechodzenia przez ten teren.
- 6) W przestrzeni ustanowionych lokalnych korytarzy ekologicznych zagospodarowanie terenu nie może utrudniać swobodnemu przemieszczaniu się dzikich zwierząt.
- 7) W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy:
  - a) szczegółowo określać uwarunkowania wynikające z rozporządzenia nr 37 wojewody warmińsko – mazurskiego wyszczególnionego w §, 4 pkt 2 niniejszej uchwały.
  - b) wstawiać warunek, aby minimum 70% powierzchni działek budowlanych pozostało biologicznie czynnych.
- 8) W decyzjach o pozwoleniu na budowę wskazane byłoby uwzględnianie warunku o treści „W toku prac ziemnych o wszelkich znaleziskach mogących stanowić przedmioty pochodzące z czasów wczesnego osadnictwa (np. skorupy naczyń glinianych, wyroby z kamienia i inne przedmioty użytkowe lub ich fragmenty) należy niezwłocznie powiadomić wojewódzką służbę ochrony zabytków oddział w Elku, ul. Mickiewicza 11 celem zabezpieczenia i podjęcia stosownej decyzji przez Wojewódzkiego Archeologa.”

### § 8

Przeznacza się na cele nierolnicze 0,4500 ha areału gruntów klas IV z działek o numerach geodezyjnych:

12/2	-	Ps IV	-	1,1000 ha
17	-	R – IV b	-	0,1800 ha
18/5	-	R – IV b	-	0,1700 ha

## Ustalenia końcowe.

### § 9

W przypadku zbywania nieruchomości właściciel gruntów zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Urzędu Gminy w Elką jednorazowej opłaty naliczonej w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości zaistniałej w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

### § 10

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Elką zatwierdzonego uchwałą nr XIV/52/86 Gminnej Rady Narodowej w Elką z dnia 20.11.1986 r. (Dz.Urz. woj. Suwalskiego Nr 1, poz. 7 z 1987 r.) z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi uchwałą XII/56/91 Rady Gminy Elką z dnia 19.12.1991 r. (Dz. Urz. Woj. suwalskiego nr 3, poz. 17 z 1992 r.).

### § 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Elką.

### § 12

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



Przewodniczący Rady Gminy Elką

Dariusz Kbrdyś



URZĄD GMINY  
19-800 ELK  
ul. Armii Krajowej 3  
tel./fax 010-37-62, cent. 010-44-37

INSPEKTOR  
Grażyna Jankus

p