



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 11 sierpnia 2016 r.

Poz. 3307

### UCHWAŁA NR XXIX/205/2016 RADY GMINY EŁK

z dnia 29 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Koziki gm. Ełk obejmującego tereny działek o numerach ewidencyjnych 70/8, 73/7 i 73/9**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 15 ust. 2; art. 20 ust. 1; art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) - Rada Gminy Ełk stanowi co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Koziki gm. Ełk, obejmującego tereny działek o numerach ewidencyjnych 70/8, 73/7 i 73/9 o łącznej powierzchni 9,85 ha, w tym R IIIb –1.12 ha, R IVa–6.23 ha, R IVb–1.40 ha, Ps VI–0.08 ha, Ł VI – 0.89 ha, N – 0.10 ha i W (Rowy) – 0.03 ha.

2. Granice terenów objętych planem przyjmuje się na podstawie uchwał Rady Gminy Ełk: Nr XXXII/219/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r. oraz Nr XXXIII/230/2012 z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie wystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wymienionych w ust. 1.

3. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk, z dnia 30 listopada 2001 r. z późn. zmianami, w tym z uchwałą Nr LXV/495/2014 Rady Gminy Ełk z dnia 28 lutego 2014 r. dla działek o numerach ewidencyjnych: 70/8, 73/7 i 73/9 położonych w obrębie Koziki gm., Ełk.

§ 2. Plan niniejszy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:

- 1) Ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) Rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które stanowią załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 4) Rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem**

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów w obszarze działek o nr ewidencyjnych: 70/8, 73/7 i 73/9 adekwatnie do ich położenia, wartości glebowo-rolniczej w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz praktyką przestrzenną zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, w tym:

- 1) w szczególności lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej terenu;

- 2) racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych klasy R III b w obszarze ustalonych w planie siedlisk rolniczych z ewentualną funkcją agroturystyczną jako uzupełniającą, oznaczonych w planie numerycznie jako 9 RM/UT i 10 RM/UT;
- 3) zabezpieczenie warunków do uzbrojenia technicznego w sieci: wodociagowo-kanalizacyjną i elektroenergetyczną oraz niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami nadziemnymi.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej oznaczone symbolem literowym MN;
- 2) tereny siedlisk rolniczych z ewentualną funkcją agroturystyczną oznaczone symbolem literowym RM/UT;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 4) teren usług w powiązaniu z funkcją mieszkalną jednorodziną ozn. jako 8U/MN

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów (funkcje terenów) oznaczonych numerycznie integralnie z ustaleniami w tekście planu.

**§ 6.** Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Na działkach budowlanych przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zasadzie może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny z wyjątkiem działek w obszarze ozn. jako 6 MN, gdzie dopuszcza się możliwość zabudowy z usytuowaniem drugiego domu w głębi działki.
- 2) Na każdej działce w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być wznoszone 1-kondygnacyjne budynki gospodarcze lub garaże w formie dobudowanej lub wolnostojącej z usytuowaniem zgodnym z przepisami odrębnymi. Dachy dwu lub wielospadowe i wysokości: do okapu max. 4,0 m; do kalenicy max. do 7,0 m – mierzonej od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- 3) Na każdej działce w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej może być dopuszczone świadczenie usług o charakterze nieuciążliwym dla sąsiedztwa i środowiska w formie budynku dobudowanego lub wolnostojącego o parametrach budowlanych jak wyżej w punkcie 2 albo lokalu wewnątrz budynku mieszkalnego do 30% jego powierzchni użytkowej na parterze.
- 4) Maksymalny poziom podłogi parteru w budynkach mieszkalnych do 0,85 m od uśrednionego poziomu terenu wokół budynku.
- 5) Dopuszcza się łączenie przyległych do siebie działek w większe nieruchomości.
- 6) Cały teren objęty planem położony jest na gruntach o podłożu mineralnym o różnych poziomach wody gruntowej – dokładnie opisanych w ustaleniach dla każdego terenu oznaczonego numerycznie.
- 7) Cały teren objęty planem położony jest na terenach zmeliorowanych w związku z czym zakazuje się sytuowania zabudowy na ciągach drenażowych uwidocznionych na rysunku planu, które także należy chronić przed uszkodzeniem, a ponadto:
  - a) na terenach objętych planem mogą wystąpić również urządzenia melioracyjne poniemieckie nie uwidocznione na rysunku planu. W przypadku przerwania rurociągu drenarskiego należy go połączyć aby zachować drożność spływu wód;
  - b) w miejscu kolizji budowy przyszłej sieci podziemnej infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi prace należy wykonywać ręcznie;
  - c) niedopuszczalne jest odprowadzanie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych do urządzeń drenarskich;
  - d) urządzenia oddziałujące na działki sąsiednie wymagają przebudowy (po uzyskaniu stosownych zezwoleń);

- e) szczegółowe projekty budowlane należy uzgodnić z Rejonowym Oddziałem Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Ełku.
- 8) Nie wskazane jest sytuowanie zabudowy na gruntach łąkowych o potencjalnych warunkach wysokiego poziomu wód gruntowych. Dopuszczalność budowy na takim terenie powinna być poprzedzona dodatkowym zbadaniem warunków gruntowo-wodnych w trakcie projektowania inwestycji budowlanych.
- 9) Doziemne instalacje uzbrojenia technicznego należy wykonywać przede wszystkim w przestrzeni wewnętrznych dróg dojazdowych. W przypadkach koniecznych dopuszcza się przebieg tego uzbrojenia poprzez teren działek budowlanych, w obszarze których mogą być sytuowane urządzenia związane z tym uzbrojeniem takie jak: stacja transformatorowa czy przepompownia ścieków z takim usytuowaniem, które nie będzie stanowiło problemu dla budowy budynku mieszkalnego.
- 10) Zapisy dotyczące podłoża gruntowego dla poszczególnych terenów wynikają z dokonanych badań geologicznych (gruntowo-wodnych).
- 11) Minimalną powierzchnię działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się na 1200 m<sup>2</sup> także z usługami. Powierzchnia działek w obrębie siedlisk rolniczych minimalna powierzchnia 3000 m<sup>2</sup>.
- 12) Uwidocznione na mapie geodezyjnej „nieużytki” znajdujące się w obszarze działek budowlanych – do wykorzystania np. pod oczko wodne lub po zrekultywowaniu pod zieleń urządzoną lub ogródki.
- 13) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów dostępnych z dróg wewnętrznych – 5,0 m łącznie ze skarpami ziemnymi wyrównującymi różnice w poziomie przyległych dróg (jeśli takie występują – teren oznaczony jako 7 MN) oraz z drogi gminnej przyległej do terenów objętych planem od strony północno-zachodniej – 5,0 m.
- 14) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów przyległych do drogi gminnej Nr 177039 N Koziki – Giże położonej poza granicami terenów objętych planem – 10,0 m.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych numerycznie na rysunku i w tekście planu**

§ 7. Definicje podstawowych określeń użytych w tekście planu. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje sposobu zagospodarowania ustalone dla wydzielonych terenów;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć – inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany zewnętrznej budynku z pominięciem: galerii, balkonów, tarasów i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie dla osób niepełnosprawnych itp.;
- 6) siedlisku rolniczym – należy przez to rozumieć zabudowę w formie siedliska, na którym może być zrealizowany budynek mieszkalny oraz wszelka zabudowa gospodarcza i produkcyjna charakterystyczna dla gospodarstwa rolnego (ogrodniczego, warzywniczego) z dopuszczalnością świadczenia usług turystycznych (agroturystycznych) jako funkcji uzupełniającej;
- 7) froncie działki – należy przez to rozumieć jako część działki, która przylega do drogi, z której dostępny jest główny wjazd lub wejście na teren działki;
- 8) o szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość lica budynku od strony drogi stanowiącej główną dostępność do terenu nieruchomości;

- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, o której mowa w § 63, ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budowl (Dz. U. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.);
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć – teren biologicznie czynny, o którym mowa w §3, pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 11) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, urządzenia do utrzymywania porządku oraz dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące dla środowiska uciążliwego oddziaływania;
- 13) usługach agroturystycznych – należy przez to rozumieć usługi, służące rozwojowi turystyki wiejskiej związane z obsługą agroturystyki (osoby przebywające w celach wypoczynkowych w gospodarstwie rolnym, ogrodnictwym lub warzywniczym) w zakresie wynajmowania pokoi, zapewnienia wyżywienia itp.

#### **§ 8. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie jako 1 MN.**

- 1) Dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej Koziki – Gize, znajdującej się poza obszarem objętym planem z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od niej – 10,0 m oraz min. 5,0 m od przyległej wewnętrznej drogi oznaczonej jako 01 KDW, łącznie ze skarpą ziemną niwelującą poziomy terenów pomiędzy w/w drogami.
- 2) Wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.
- 3) Całkowita wysokość budynku do 11,0 m licząc od poziomu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy;
- 4) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30 do 50 stopni;
- 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku od strony drogi gminnej max. 25,0 m;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max. 0,30;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,50;
- 9) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,20 m glina piaszczysta + żwir ciemnobrązowa; do 2,0 m piasek gliniasty brązowy przewarstwiony gliną piaszczystą + żwir; do 3,0 m glina piaszczysta + żwir ciemnobrązowa.

2. Ewentualna zabudowa gospodarcza lub garaże i inne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń podanych w § 6 oraz ustaleniach w dalszej części niniejszego tekstu planu.

#### **§ 9. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie jako 2 MN.**

- 1) Dostępność komunikacyjna jako podstawowa z wewnętrznej drogi ozn. jako 03 KDW oraz jako dopuszczalne z dróg oznaczonych jako 01 KDW i 02 KDW poniżej zjazdu z drogi gminnej;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) całkowita wysokość budynków do 11,0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy;

- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° do 50°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) Szerokość elewacji frontowej budynków ograniczona jedynie koniecznością zachowania odległości od ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich dla działek skrajnych a tylko tego warunku dla działki środkowej;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki max. 40;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50
- 9) minimalnego wskaźnika zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,0m glina piaszczysta zwięzła szarobrazowa; do 30 m glina zwięzła ciemno szarobrazowa;
- 12) poziom wody gruntowej na głębokości 0,90 m.

2. Ewentualna zabudowa gospodarcza lub garaże i inne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń w § 6 oraz ustaleniach w dalszej części tekstu planu.

### **§ 10. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w planie jako 3 MN.**

- 1) dostępność komunikacyjna z wewnętrznych dróg ozn. jako: 01 KDW, 02 KDW i 03 KDW;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) wysokość całkowita budynków mieszkalnych do 11,0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynków od kalenicy;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 23 m dla działek o szerokości działki do 30,0 m a 25,0 m dla działek pozostałych;
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> – 0,35; dla działek większych 0,40;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek o pow. do 1200m<sup>2</sup> – 0,40, a dla działek większych 0,50;
- 9) wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych dla działek z występującymi gruntami łąkowymi – 60%; dla pozostałych działek 40%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,30 m piasek zagliniony brązowy, dalej do głębokości min. 3,0 m glina piaszczysta szarobrazowa. Woda gruntowa na głębokości poniżej 3,0 m.

2. Ewentualna zabudowa gospodarcza lub garaże i inne uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wg ustaleń podanych w § 6 oraz ustaleń w dalszej części niniejszej uchwały.

### **§ 11. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. jako 4 MN**

- 1) dostępność komunikacyjna z wewnętrznych dróg 01 KDW i 02 KDW;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) całkowita wysokość budynków mieszkalnych do 11,0 m licząc od poziomu terenu przy głównych wejściach do budynków do kalenicy;

- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 50°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 23 m dla działek dostępnych z drogi ozn. jako 01 KDW i ewentualnie większych do 30 m dla działek dostępnych z drogi ozn. jako 02 KDW;
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki na których występują grunty łąkowe lub nieużytki 0,35; dla pozostałych działek 0,40.
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50;
- 9) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,20 m piasek gliniasty brązowy z domieszką żwiru; do 2,0 m glina piaszczysta + żwir brązowo szara; poniżej do min. 3,0 glina piaszczysta + żwir brązowo szara; woda gruntowa poniżej 3,0 m od poziomu terenu.

2. Ewentualna zabudowa gospodarcza lub garaże i inne uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń w § 6 oraz ustaleń w dalszej części niniejszej uchwały.

**§ 12. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego numerycznie jako 5 MN.**

- 1) Dostępność terenów z drogi wewnętrznej ozn. jako 02 KDW;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) całkowita wysokość budynków mieszkalnych do 11,0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 23,0 m dla działki przyległej od północy do drogi 02 KDW, a do 30,0 m dla działki dostępnej do tej drogi po jej zachodniej stronie;
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki 0,40;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,50;
- 9) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,30 m piasek zagliniony brązowy; do 1,80 m glina piaszczysta szaro-brązowa; do min. 3,0 m glina piaszczysta szaro-brązowa; woda gruntowa poniżej 3,0 m.

2. Ustalenia dla ewentualnej zabudowy gospodarczej lub garaży oraz uwarunkowania dla całego terenu objętego planem wg ustaleń w § 6 i innych ustaleniach w dalszej części niniejszej uchwały.

**§ 13. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego numerycznie jako 6 MN.**

- 1) Dostępność terenów z drogi gminnej położonej poza obszarem objętym planem od strony północnej;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) całkowita wysokość budynków do 11,0 m liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachylaniu połaci od 30° do 50°;

- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 30,0 m. Usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych uwarunkowane istniejącym drenażem melioracyjnym oraz istniejącym nieużytkiem do zagospodarowania jako zieleń urządzona lub staw;
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki 0,40 m;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,50;
- 9) wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) warunki gruntowo wodne identyczne jak dla terenu ozn. jako 5 MN;

2. Warunki dla zabudowy gospodarczej lub garaży i innych elementów zagospodarowania terenów wg ustaleń podanych w § 6 oraz dalszej części niniejszej uchwały.

**§ 14. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego numerycznie jako 7 MN.**

- 1) Dostępność komunikacyjna z drogi gminnej położonej poza obszarem objętym planem;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) całkowita wysokość zabudowy do 11,0 m liczona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków do kalenicy;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 50°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 30,0 m.
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki 0,35;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,40;
- 9) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,0 m piasek drobny zagliniony brązowoszary; do 3,0 m glina piaszczysta brązowa. Poziom wody gruntowej poniżej 3,0 m.

2. Ewentualna zabudowa gospodarcza lub garaże i inne uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenu wg ustaleń w § 6 oraz ustaleń w dalszej części niniejszej uchwały.

**§ 15. Ustalenia dla terenu usług w powiązaniu z funkcją mieszkalną jednorodzinną ozn. numerycznie jako 8U/MN.**

- 1) Teren o podstawowym przeznaczeniu dla usług o charakterze nieuciążliwym dla środowiska i sąsiedztwa w szczególności w formie nie budowlanej, wynikającej ze stwierdzonych warunków gruntowo-wodnych opisanych niżej w punkcie 8;
- 2) Dopuszczalna (uzupełniająca) funkcja mieszkaniowa w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usytuowaniem przy drodze gminnej Koziki – Giże położonej poza terenami objętymi planem – od strony granicy z terenem oznaczonym jako 7 MN. Ilość kondygnacji 2 z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym pod połaciami dwu lub wielospadowego dachu o nachyleniu 35° do 45°, krytego dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze pochodnym od czerwieni lub brązu. Całkowita wysokość budynku do 11,0 m – szerokość elewacji frontowej do 25,0 m;
- 3) Dopuszcza się również ewentualną zabudowę usługową w formie wolnostojącej lub zblokowanej na pozostałym terenie po dodatkowym zbadaniu warunków gruntowo-wodnych w miejscu ich projektowanego posadowienia. Zabudowa jednokondygnacyjna. Wysokość całkowita do 7,0 m, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci od 15° do 30° krytych materiałem dachówkopodobnym (blachodachówka) w kolorze

brunatnym. Szerokość elewacji frontowej w przypadku usytuowania w linii zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 15,0 m, natomiast w przypadku usytuowania przy drodze gminnej od strony północno-zachodniej, także położonej poza granicami terenów objętych planem – do 20,0 m;

- 4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 0,30;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 0,40;
- 6) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 7) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 8) podłoże gruntowe o niejednoznacznej strukturze wynikającej z badania geologicznego. W części narożnej działki stwierdzono do głębokości 2,50 m grunt nasypowy niekontrolowany (piasek gliniasty + kamienie) poniżej do min. 3,0 m glina piaszczysta brązowa. W pozostałej części łącznie piasek piaszczysty, ciemnoszary z poziomu wody gruntowej 0,40 m od powierzchni terenu.

#### **§ 16. Ustalenia dla terenów 9RM/UT i 10RM/UT położonych na gruntach kl. R IIIb.**

- 1) Podstawowe przeznaczenie: teren do zagospodarowania pod siedliska rolnicze z budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi niezbędnymi do prowadzenia gospodarstwa. Dopuszcza się funkcję usług turystycznych w formie agroturystyki. Areał użytku klasy R III w kwartale oznaczonym jako 9 RM/UT położonego w części działki o numerze ewidencyjnym 73/7 – 0.3000 ha, a dla użytku rolnego klasy R III w kwartale oznaczonym jako 10 RM/UT położonego w części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 73/7 oraz w części działki o numerze ewidencyjnym 73/9 łącznie – 1.0900 ha. Dopuszcza się ewentualny podział terenu 10 RM/UT na dwie działki o minimalnej powierzchni dla działki 0.30 ha. Dostępność komunikacyjna do terenu oznaczonego jako 9 RM/UT z przyległej istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem objętym planem.
- 2) Wysokość zabudowy:
  - a) mieszkalnej do 2 kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. Wysokość całkowita do 11,0 m liczona od głównego wejścia do budynku do kalenicy;
  - b) gospodarczej – 1 kondygnacja o wysokości całkowitej do 8,0 m liczona od poziomu przyległego terenu do kalenicy
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 50° - kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 4) wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
  - a) dla terenu 9 MR/UT – 0,40
  - b) dla terenu 10 MR/UT – 0,20
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu 9 MR/UT – 0,30
  - b) dla terenu 10 MR/UT – 0,10
- 6) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu 9 MR/UT – 50%
  - b) dla terenu 10 MR/UT – 75%
- 8) w podłożu gruntowym zalegają:
  - a) do głębokości 1,30 m piasek zagliniony brązowy
  - b) do min. 3,0 m glina piaszczysta szaro-brązowa

#### **§ 17. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego numerycznie jako 11 MN.**

- 1) Dostępność komunikacyjna z wewnętrznych dróg oznaczonych jako 04 KDW i 05 KDW oraz w części z drogi gminnej położonej poza terenem objętym planem;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 3) całkowita wysokość budynków mieszkalnych do 11,0 m liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy;
- 4) dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 50°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w barwach pochodnych od czerwieni lub brązu;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej :
  - a) na działkach o szerokości frontu do 35,0 m dopuszczalna szerokość elewacji frontowej budynku równa szerokości działki pomniejszonej o 8,0 m;
  - b) dla pozostałych działek maksymalna szerokość elewacji frontowej ustala się na 30,0 m
- 7) wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy ustala się następująco:
  - a) na działkach o powierzchni do 1800 m<sup>2</sup> – 0,30
  - b) dla działek o powierzchni powyżej 1800 m<sup>2</sup> – do 0,35;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
  - a) dla działek o powierzchni do 1800 m<sup>2</sup> – do 0,40
  - b) dla działek o powierzchni powyżej 1800 m<sup>2</sup> – do 0,20;
- 9) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 11) w podłożu gruntowym zalegają: do głębokości 1,20 m glina piaszczysta + żwir brązowa; do głębokości 2,00 m piasek gliniasty brązowy z domieszką żwiru; do min. 3,00 m – glina piaszczysta + żwir brązowoszara;
- 12) poziom wody gruntowej na głębokości ponad 3,0 m.

2. Ewentualna zabudowa gospodarcza lub garaże i uwarunkowania dla zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenów wg ustaleń w § 6 oraz ustaleń w dalszej treści niniejszej uchwały.

### **§ 18. Ustalenia dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunkuplanujako:01KDW, 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW i 05 KDW.**

- 1) 01 KDW i 02 KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m w tym jezdnia min 5,0 m i obustronne chodniki piesze po min. 2,0 m każdy;
- 2) 03 KDW – droga pieszo-jezdna o szerokościach w liniach rozgraniczających 6.5 m;
- 3) 04 KDW – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m w tym jezdnia 5.0 m oraz obustronne chodniki piesze po 2,0 m każdy. Na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach jezdni 12,5 x 12,5 m.
- 4) 05 KDW – droga o szerokościach w liniach rozgraniczających 7,5 m, w tym jezdnia o szerokości 5.0 m i jednostronny chodnik pieszy od strony planowanej zabudowy o szerokości 2.5. Na zakończeniu drogi wykonać należy placyk nawrotowy z jezdnią o wymiarach 12,5 x 12,5 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.**

§ 19. 1. Dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem z drogi gminnej Nr 177039 N Koziki – Giże położonej poza obszarem objętym planem oraz z innej drogi gminnej przyległej do terenu objętego planem od strony północnej.

2. Komunikacja wewnątrz terenów objętych planem z dróg wewnętrznych oznaczonych jako: 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW i 05 KDW o szczegółowych ustaleniach w § 18 niniejszej uchwały.

3. Miejsca parkingowe właściciele poszczególnych nieruchomości zabezpieczą we własnym zakresie w obszarze własnych nieruchomości w niżej ustalonych ilościach:

- a) dla terenów oznaczonych w planie jako MN – 1 do 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku dopuszczonej funkcji usługowej dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- b) dla terenu oznaczonego jako 8 U/MN – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu plus dodatkowo 1 miejsce parkingowe dla posiadaczy karty parkingowej oraz 2 miejsca parkingowe dla części mieszkalnej obiektu;
- c) dla terenów oznaczonych w planie jako 9 RM/UT i 10 RM/UT minimum 2 miejsca parkingowe dla części mieszkalnej siedliska oraz po 1 miejscu parkingowym dla każdego wynajmowanego lokalu dla turystów w ramach agroturystyki. Nie wyznacza się miejsc postojowych pod biwaki.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.**

§ 20. 1. Zaopatrzenie w wodę docelowo z wodociągu gminnego. Do czasu jego wybudowania dopuszcza się pobór wody dla celów spożywczych, gospodarczych i przeciwpożarowych – z indywidualnych ujęć na poszczególnych działkach.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnego kolektora kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zrzut ścieków bytowych do ekologicznych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenie do niej wszystkich nieruchomości w obszarze objętym planem będzie obligatoryjne.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zapisanych w § 6 niniejszej uchwały.

4. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się możliwość ewentualnej budowy nowej sieci telefonicznej na warunkach określonych w § 6 niniejszej uchwały.

5. Teren objęty planem nie posiada żadnych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego. Budowę tych sieci i urządzeń należy realizować na następujących zasadach i uwarunkowaniach:

- 1) Sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, zasilania elektroenergetycznego, gazownicza oraz telekomunikacji jako doziemnych należy lokalizować w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;
- 2) Urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: stacja transformatorowa oraz przepompownie ścieków nie mieszczące się w obszarze dróg dopuszcza się do budowy w obszarze działek budowlanych z bezpośrednim dostępem do dróg z takim ich usytuowaniem aby nie kolidowały z usytuowaniem projektowanej zabudowy szczególnie mieszkaniowej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz rolnictwa.**

§ 21. 1. Cały teren objęty planem położony jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w związku z czym obowiązują uwarunkowania wynikające z Uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 74, poz. 1295 z późn. zm.). Zakres zmian nie dotyczy terenów objętych planem.

2. Ponadto obowiązują standardy jakości środowiska określone w aktualnych przepisach o ochronie środowiska.

3. Ustala się zakazy:

- 1) Odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu i wód otwartych;
- 2) Gromadzenia i składowania odpadów stałych nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;
- 3) Stosowania żużla paleniskowego do ulepszania nawierzchni dróg kołowych i ciągów pieszych.

4. Nakazuje się:

- 1) Zachowanie reżimów wynikających z położenia terenów objętych planem w obrębie zlewni pojeziernej, w szczególności poprzez docelowe podłączenie projektowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
- 2) Stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych oraz powietrza atmosferycznego;
- 3) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na tereny biologicznie czynne w obszarze poszczególnych działek;
- 4) W ogrzewaniu budynków mieszkalnych stosowanie systemów nie zanieczyszczających środowiska poprzez stosowanie paliw i nośników energii przyjaznych środowisku.

5. Plan dla terenów: MN, RM/UT i U/MN przyjmuje następujące kwalifikacje w zakresie ochrony przed hałasem: ustalone planem tereny MN, RM/UT i U/MN należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

6. W obszarze objętym planem występują grunty rolnekl. R-III b- o łącznej powierzchni 1.1200 ha przeznaczonych pod siedliska rolnicze z dopuszczalnością świadczenia usług agroturystycznych, w związku z czym nie wymaga się zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze.

7. Do czasu zagospodarowania terenów według ustaleń zawartych w planie tereny te pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

§ 22. 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formą ochrony zabytków, których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r., poz. 1446 z późn. zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryty zostanie przedmiot o domniemanych cechach zabytków należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków celem podjęcia ewentualnych prac ratunkowych.

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, osuwiskowe ani obszary zagrożone powodzią.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ład przestrzennego.**

§ 23. 1. Projektowana zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem przyrodniczym a wznoszone budowle w architekturze, konstrukcji i detalu architektonicznym winy nawiązywać do tradycji budownictwa w regionie mazurskim.

2. Realizacja zabudowy winna być poprzedzona sporządzeniem projektu technicznego planowanych dróg wewnętrznych w celu ustalenia rzędnych terenu dla wznoszonej przy niej zabudowy i uniknięcia chaosu w posadowieniu budynków.

3. Na każdej działce budowlanej w obszarze terenów biologicznie czynnych należy zasadzić po kilka wysokich drzew o rozłożystych koronach w celu wzbogacenia krajobrazu.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

§ 24. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

#### **Rozdział 9.**

##### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 25. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

**Rozdział 10.****Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.**

§ 26. 1. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabezpiecza w pełni łatwy, bezkolizyjny dostęp do dróg publicznych z poszczególnych nieruchomości, jakim są przyległe drogi gminne na wypadek koniecznej ewakuacji.

2. Oświetlenie uliczne i poszczególnych nieruchomości należy dostosować do możliwości centralnego wygaszania.

3. Cały teren objęty planem należy wyposażyć w hydranty na sieci wodociągowej dla celów przeciwpożarowych.

**Rozdział 11.****Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określonej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 25%.

**Rozdział 12.****Ustalenia końcowe**

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ełk

**Mirosław Radywoniuk**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/205/2016  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 29 czerwca 2016 r.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Koziki gm. Ełk obejmującego tereny działek o numerach ewidencyjnych 70/8, 73/7, 73/9, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz.446) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ełk

**Mirosław Radywoniuk**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/205/2016  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 29 czerwca 2016 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Koziki gm. Ełk obejmującego tereny działek o numerach ewidencyjnych 70/8, 73/7, 73/9 (tj. **od 04.04.2016r. do 02.05.2016r.**) **oraz w terminie do 16.05.2016r.**, nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ełk

**Mirosław Radywoniuk**