

UCHWAŁA Nr XLVIII/277/10

Rady Gminy Kalinowo

z dnia 18 października 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lisewo, Gmina Kalinowo, zwanego „Lisewo-1”.

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 z późn. zm.), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Kalinowo uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kalinowo, uchwalonego uchwałą Nr XVII/99/2000 Rady Gminy Kalinowo z dnia 31 lipca 2000 roku z późn. zm., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lisewo, Gmina Kalinowo, zwany „Lisewo-1”, obejmujący działki położone w obrębie Lisewo, oznaczone nr ewid. 8/4, 8/5, 8/6 i 8/7, o ogólnej powierzchni 1,4012 ha, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XXXIII/197/09 Rady Gminy Kalinowo z dnia 27 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Lisewo, gmina Kalinowo.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy III i VI (użytki gruntowe: RIIB - pow. 1,3762 ha i łVI - pow. 0,0250 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

§ 4. 1. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie części terenu pod usługi agroturystyczne.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich, wprowadzonym na podstawie Rozporządzenia nr 156 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3107 z dnia 24 grudnia 2008 r.).

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług agroturystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem MRU,
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R,
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi.

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) sposób użytkowania terenu, określony symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

§ 7. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.), z zastrzeżeniem § 11, pkt 12,
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami, przejazdów - po obrysie wyższych kondygnacji,

- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10 m², urządzonej jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się teren usług agroturystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem MRU.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) realizacja zabudowy związanej z usługami agroturystycznymi,
- 2) wyklucza się lokalizację uciążliwych obiektów hodowlanych.

§ 9. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren użytkowany rolniczo: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa.

§ 10. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustalenia dla terenu usług agroturystycznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem MRU:

- 1) zabudowa związana z usługami agroturystycznymi, służąca w szczególności rozwojowi turystyki wiejskiej,
- 2) w ramach projektowanej zabudowy planuje się realizację obiektów służących obsłudze agroturystów jak np: budynki z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem), obiekty odnowy biologicznej, obiekty służące do przechowywania sprzętu, urządzenia i pomieszczenia sportowe, itp. oraz obiekty łączące w sobie funkcje jw.,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej (budynki mieszkalne i gospodarcze),
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

6) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki, uzależniona jest od szerokości działki budowlanej i konieczności zachowania wymaganych prawem odległości od granic działek sąsiednich,

7) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,

8) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°÷45°; układ głównej kalenicy dachu w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do północnej granicy terenu MRU, to jest do drogi KDW,

9) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, parkingi, komunikacja wewnętrzna, kontenery na odpadki stałe itp.,

10) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenie MRU - maksymalny 0,40,

11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki położonej na terenie MRU,

12) w granicach terenu MRU, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora Przepiórka, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 156 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3107 z dnia 24 grudnia 2008 r.), obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 12. Ustalenia dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem R:

- 1) teren użytkowany rolniczo,
- 2) w związku z położeniem terenu w strefie 100 m od brzegu jeziora Przepiórki, zgodnie z § 4, ust. 1 pkt 8 rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 156 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 198, poz. 3107 z dnia 24 grudnia 2008 r.), obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
- 3) zabrania się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej jeziora Przepiórka; należy zapewnić co najmniej 1,50 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora.

§ 13. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) teren przeznaczony w szczególności na poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi, stanowiącej własność Gminy Kalinowo, do łącznej szerokości 6 m,
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 5 m od granicy terenu,
- 3) w planowanym pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki na terenach oznaczonych symbolami MRU i R: 3000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki na terenach wymienionych w pkt 2: 20 m,
- 4) wydzielenie terenu drogi wewnętrznej, planuje się po granicy określonej w planie i opisanej jako: "linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania", z dopuszczeniem niewielkiej korekty przebiegu linii, wynikającej z opracowanego projektu drogowego lub podziału geodezyjnego terenu,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu - jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej - należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie działkowego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 15. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno, dachówka.

3. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze innym niż w odcieniach czerwieni i brązu.

4. Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

5. Forma ogrodzeń posesji od strony drogi powinna być ujednolicona pod względem formy, gabarytów i zastosowanych materiałów. Maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,7 m, mierzona od poziomu terenu.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16. 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich, wprowadzony na podstawie aktów prawnych.

2. Plan przyjmuje w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację wskazanego w planie terenu usług agroturystycznych, jako terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

3. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

4. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wprowadza zakaz

odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

5. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszania nawierzchni dróg i dojazdów.

6. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji infrastrukturalnych, dopuszczonych ustaleniami planu.

7. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadów stałych np. w kontenerach z wywozem na składowisko gminne lub do zakładu unieszkodliwiania odpadów.

8. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 17. 1. Teren objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

3. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

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

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę stanowiącą własność Gminy Kalinowo, położoną przy granicy terenu objętego planem, z planowanym jej poszerzeniem - teren KDW.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie MRU, stosownie do programu użytkowego.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tych urządzeń według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci. W planie zarezerwowano teren, oznaczony symbolem E, pod lokalizację słupowej stacji transformatorowej. Wskazana lokalizacja stacji transformatorowej ma charakter postulowany.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się z istniejącego

wodociągu gminnego, po dokonaniu niezbędnej jego rozbudowy, na warunkach zarządcy sieci.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Sieć kanalizacji sanitarnej w granicach planu należy projektować w szczególności na terenie KDW.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w szczególności na terenie KDW.

9. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej - w tym stacji transformatorowej i napowietrznej linii SN, telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej) na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, bez konieczności zmiany planu.

11. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów lub zakład unieszkodliwiania odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz ich stanu władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 14.

Rozdział 10

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. Zakaz zabudowy wprowadzony na podstawie Rozporządzenia nr 156 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Rajgrodzkich, dotyczy terenów położonych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu jeziora Przepiórka, z wyjątkami powołanymi w wyżej wymienionym rozporządzeniu. Ograniczenia zabudowy na pozostałych terenach omówione są w rozdziale trzecim.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 22. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 13

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kalinowo.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Mieczysław Głębocki

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVIII/277/10
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 18 października 2010 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lisewo, Gmina Kalinowo, zwany „Lisewo-1”, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kalinowo, uchwalonego uchwałą Nr XVII/99/2000 Rady Gminy Kalinowo z dnia 31 lipca 2000 roku z późn. zm.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lisewo, Gmina Kalinowo, zwanego „Lisewo-1” (tj. od dnia 12.07.2010 r. do dnia 10.08.2010 r.) oraz w terminie odpowiednio do dnia 24.08.2010 r. i 31.08.2010 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lisewo, Gmina Kalinowo, zwany „Lisewo-1”, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kalinowo, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.