

UCHWAŁA Nr XLVIII/278/10

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-2”.

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-2”, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 155/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/13, 160/2 i część działki o nr ewid. 156, o ogólnej powierzchni 1,43 ha, położone w obrębie Lisewo, 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 XXXVII/219/09 Rady Gminy Kalinowo z dnia 4 grudnia 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 IV (użytek gruntowy RIVa - pow. 1,3431 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i drogi.

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 zabudowę rekreacji indywidualnej.

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 zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML,
- 2) teren zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 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.

§ 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 8,
- 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 nadwiesz, 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, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 5) frontie 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 zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej, planowany w szczególności do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonymi do okresowego wypoczynku.

§ 9. 1. Ustala się teren zieleni rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren o funkcji rekreacyjnej i ochronnej wód jeziora Przepiórka, planowany do zagospodarowania zielenią.

§ 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 zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ML:

- 1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej, tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku,
 - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) szerokość elewacji budynków rekreacji indywidualnej od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości 4 m od granicy sąsiednich działek budowlanych,
 - c) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
 - d) 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 ML to jest do drogi KDW,
- 2) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych i przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej,
- 4) na każdej działce dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, służącego obsłudze budynku rekreacji indywidualnej, przy ograniczeniu jego wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu - do maksimum 6,0 m, i zastosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w przedziale od 30° ÷ 45° ; budynki gospodarcze należy lokalizować kierując się zasadą łączenia ich, w miarę możliwości, na granicach przyległych działek,

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

6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej na terenach ML: maksymalny 0,35,

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

8) w granicach terenu ML, w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora Przepiórka, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, 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.).

§ 12. Ustalenia dla terenu zieleni rekreacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką,
- 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. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- 2) szerokość pasa drogowego: minimum 8 m,
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- 4) w planowanym pasie drogowym dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków w odległości 7 m od linii rozgraniczającej pas drogowy.

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

- 1) przyjmuje się istniejący podział terenu na działki,
- 2) w przypadku nowego podziału każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki, położonej na terenach oznaczonych symbolami: ML i ZP: 1500m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki na terenach wymienionych w pkt a): 17 m,
- 3) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu - jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej - należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego 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 dla nowych budynków w kolorze innym niż w odcieniu czerwieni lub brązu.

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

5. Forma ogrodzeń posesji od strony drogi powinna być ujednoczona 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 wskazanych w planie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej i zieleni rekreacyjnej, jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, 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 ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

6. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w zakresie 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

§ 18. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, stanowiącą własność Gminy Kalinowo, oznaczoną symbolem KDW.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie ML, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, po dokonaniu ewentualnej rozbudowy tych urządzeń według wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych przewiduje się z istniejącego wodociągu gminnego, 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 rozprawieniem 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 ściekowej, bez konieczności zmiany planu.

11. Obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie gminne składowisko odpadów lub zakład unieszkodliwiania odpadów. Tymczasowe gromadzenie odpadów 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 %.

§ 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/278/10
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 18 października 2010 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Lisewo, Gmina Kalinowo, zwany „Lisewo-2”, 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-2” (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-2”, 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.