

UCHWAŁA Nr IX/53/11

Rady Gminy Kalinowo

z dnia 23 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Wysokie, gmina Kalinowo**

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 uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysokie, gmina Kalinowo, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 114/4, 114/5 i 114/6, o ogólnej powierzchni 0,69 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 VI/29/11 Rady Gminy Kalinowo z dnia 29 kwietnia 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Wysokie, gmina Kalinowo.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV (użytki gruntowe: B-PsIV - pow. 0,3000 ha i PsIV - pow. 0,3900 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. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową i usługową.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR,

2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 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. 1. 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, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budowli i budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do budynków 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) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 8. W granicach terenu objętego planem nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą i (lub) ogrodniczą, warzywniczą.

3. Dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obejmująca w szczególności usługi motoryzacyjne.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MR:

- 1) realizacja budynków: mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, związanych z działalnością rolniczą i (lub) ogrodniczą, warzywniczą,
- 2) realizacja budowli rolniczych,
- 3) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z usługami agroturystycznymi, służącej rozwojowi turystyki wiejskiej,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych w przedziale: $40^{\circ} \div 50^{\circ}$,
 - dla pozostałych budynków w przedziale: $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 8) układ głównych kalenic dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających drogę, z której odbywa się dojazd do działki,
- 9) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- 10) w przypadku jednolitego stanu władania przyległych działek budowlanych, dopuszcza się realizację budynków przy ich granicy,

11) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,50,

12) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,

13) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) realizacja budynków i budowli związanych z usługami motoryzacyjnymi, w szczególności w zakresie naprawy pojazdów,
 - 2) dopuszcza się realizację usług innych niż wymienione w pkt 1, uzupełniających i wzbogacających ww. usługi (np. usługi handlowe),
 - 3) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
 - 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
 - 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą główną, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale: $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 7) układ głównych kalenic dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczających drogę, z której odbywa się dojazd do działki,
 - 8) szerokość elewacji budynku od strony frontu działki uzależniona jest zachowaniem minimalnej odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która wynosi:
 - a) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
 - b) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - 9) w przypadku jednolitego stanu władania przyległych działek budowlanych, dopuszcza się realizację budynków przy ich granicy,
 - 10) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,60,
 - 11) minimalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się,
 - 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25 % powierzchni działki,
- § 13.** 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla obszaru objętego planem:
- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,

- 2) teren przeznaczony w planie pod zabudowę usługową posiada powierzchnię 0,44 ha; minimalna powierzchnia działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę usługową: 1400 m²; minimalna szerokość frontu działki wydzielanej z przeznaczeniem pod zabudowę usługową: 27 m,
- 3) teren przeznaczony w planie pod zabudowę zagrodową posiada powierzchnię 0,25 ha, ewentualny podział terenu jest możliwy na warunkach określonych w dziale III, rozdziale I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 4) 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,
- 5) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 14. 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 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

§ 15. 1. Teren objęty planem nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

2. Plan przyjmuje, w zakresie ochrony przed hałasem, kwalifikację wskazanego w planie terenu zabudowy zagrodowej, jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Kalinowo, planuje się docelowo objęcie terenu planu zorganizowanym systemem w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

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

6. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

7. Wprowadza się obowiązek docelowego 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

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

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

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i niebezpieczeństwem powodzi.

4. Na terenie objętym planem nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

Rozdział 7

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

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o przyległą drogę publiczną powiatową. Budowa lub przebudowy zjazdu na nieruchomość wymaga zgody zarządcy drogi.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- na terenie zabudowy zagrodowej (teren MR), przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) w przeliczeniu na jeden budynek mieszkalny,
- na terenie zabudowy usługowej (teren U), stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż: 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usług innych niż handlowe, 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży.

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.

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.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się ogrzewania kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy.

9. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 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. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, urządzenia te należy przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i wydanymi warunkami przebudowy.

12. Tymczasowe gromadzenie odpadów stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych. Zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie objętym planem.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 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

§ 19. 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 określane są w § 13.

Rozdział 10

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

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów objętych zakazem zabudowy.

2. Ograniczenia zabudowy na poszczególnych terenach omówione są w rozdziale trzecim.

3. W granicach terenu objętego planem występuje systematyczna sieć drenarska. Realizacja nowej zabudowy (budynków i budowli), kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie wpływa na działki sąsiednie, wymaga ich przebudowy, na warunkach ich zarządcy, po uzyskaniu stosownych pozwoleń właściwych organów.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 21. Oświetlenie zewnętrzne (np. parkingów, budynków) należy przystosować do wygaszania.

Rozdział 12

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

§ 22. 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

§ 23. 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

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

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Mieczysław Głębocki

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IX/53/11
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 23 września 2011 r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysokie, gmina Kalinowo, nie narusza ustaleń 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 Wysokie, gmina Kalinowo (tj. od dnia 18.07.2011 r. do dnia 17.08.2011 r.) oraz w terminie do dnia 31.08.2011 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Wysokie, gmina Kalinowo, 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.