



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 5 czerwca 2012 r.

Poz. 1778

### UCHWAŁA NR XIII/92/12 RADY GMINY KALINOWO

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sypitki, 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 zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kalinowo, uchwalonym uchwałą Nr XVII/99/2000 Rady Gminy Kalinowo z dnia 31 lipca 2000 roku z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sypitki, gmina Kalinowo, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 131/10, 131/11, 131/12, 131/13, 131/14, 131/15, 131/16, 618/1, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 618/6, 618/7, 131/4, 131/5, 131/7, 131/8 i 131/9, o łącznej powierzchni 15,0004 ha, zwany dalej planem, 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. 1.** Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Kalinowo Nr XXXIV/206/09 z dnia 30 września 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Sypitki, gmina Kalinowo.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi Sypitki, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalinowo.

#### **Rozdział 1.**

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

**§ 3. 1.** Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego o następującej strukturze: RIVb - pow. 6,2187 ha, RV - pow. 0,5197 ha, PsVI - pow. 3,6157 ha, PsV - pow. 1,1317 ha, B-RV - pow. 0,4279 ha, ŁVI - pow. 1,2338 ha i N - pow. 1,8529 ha.

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 terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkalno-usługową oraz pozostawienie dotychczasowej funkcji terenu w postaci zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy i uzupełnienia o usługi agroturystyczne.

2. Na terenie objętym niniejszym planem nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR,
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R,
- 5) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX,
- 8) teren urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu w sposób graficzny i opisane symbolem ZZ, określono na terenach o odpowiednim przeznaczeniu, powołanym w ust. 1.

**§ 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) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) strefa ochrony archeologicznej,
- 6) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii.

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

**§ 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) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
- 3) uciążliwym oddziaływaniu dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne, takie jak: hałas, wibracje, emisja pyłów, gazów zanieczyszczających powietrze, odory, których występowanie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 5) 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 nadwieszzeń, podcieni z podporami, przejazdów - po obrysie wyższych kondygnacji,

- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 7) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 8.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe.

**§ 9.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U o odpowiedniej numeracji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi o szerokim zakresie, w tym usługi turystyczne, gastronomiczne, rzemieślnicze.

**§ 10.** 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MR o odpowiedniej numeracji.

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

3. Dopuszcza się usługi agroturystyczne.

**§ 11.** 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R o odpowiedniej numeracji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren użytkowany rolniczo - uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa, na zasadach określonych w planie.

**§ 12.** 1. Ustala się teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN o odpowiedniej numeracji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona i ochronna.

**§ 13.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich.

**§ 14.** 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX o odpowiedniej numeracji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych.

**§ 15.** 1. Ustala się teren urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków bytowo-gospodarczych.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 16.** Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN o odpowiedniej numeracji:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,

- 3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, pod warunkiem, że powierzchnia usług stanowić będzie mniej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku,
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do:
  - a) dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego,
  - b) drogi publicznej powiatowej, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 5) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 9 m,
- 7) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $350 \div 500$ ; zalecany układ głównych kalenic dachowych budynków mieszkalnych w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających dróg z których odbywa się zjazd na 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) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,30,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U:

- 1) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych, z dopuszczeniem realizacji budynków służących ich obsłudze (np. budynki gospodarcze, garażowe)
- 2) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do drogi wewnętrznej (teren 3KDW), w odległości 5 m od granicy pasa drogowego.
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 12 m,
- 6) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $30 \div 50$ ; zalecany układ głównych kalenic dachowych budynków w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających drogę z której odbywa się zjazd na działkę,
- 7) 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,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maksymalny 0,30.

9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki.

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

- 1) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, związanych z działalnością rolniczą,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z usługami agroturystycznymi, służącej rozwojowi turystyki wiejskiej np. budynki z pokojami gościnnymi (pokoje na wynajem),
- 3) lokalizacja nowych budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalonej w stosunku do drogi publicznej powiatowej, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 4) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, w tym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 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:  $30 \div 50$ ,
- 7) realizacja obiektów związanych z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maksymalny 0,40
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni terenu.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R:

- 1) teren użytkowany rolniczo: uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 2) zabrania się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Małkiń; należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż rzeki,
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią,
- 2) zabrania się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Małkiń; należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż rzeki,
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu omówione w § 27.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW o odpowiedniej numeracji:

- 1) drogi wewnętrzne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych oraz do obsługi terenów sąsiednich,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi 1KDW: 6m; planuje się urządzenie tej drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego dla dróg 2KDW i 3KDW: 7 m; dopuszcza się urządzenie tych dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) w pasach drogowych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granicy projektowanych pasów drogowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX o odpowiedniej numeracji:

- 1) ciągi piesze, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego: 5 m,

3) w granicach ciągów pieszych planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem K:

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację przepompowni ścieków bytowo-gospodarczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z planowaną lokalizacją urządzeń wymienionych w pkt 1.

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

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną w planie,
- 2) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny MN o odpowiedniej numeracji): 900 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość działki: 20 m,
- 3) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę zagrodową (teren 1MR) lub łącznie pod zabudowę zagrodową (teren 1MR) i uprawy rolne (teren 1R): 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna powierzchnia działki wydzielanej pod zabudowę mieszkalno-usługową: 2000 m<sup>2</sup>; minimalna szerokość działki: 20 m:
- 5) wydzielenie terenów KDW i KDX o odpowiedniej numeracji, 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; dopuszcza się łączne wydzielenie terenów: 3KDW i 1KDX, 2KDX i 3KDX,
- 6) podział terenu 1ZN planuje się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek położonych jednocześnie na przyległych terenach: 1ZN i MN o odpowiedniej numeracji oraz 1MN/U i 1ZN,
- 8) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 9) 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 działek gruntu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 25.** 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.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 26.** 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego: Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych (w chwili sporządzania planu obowiązuje uchwała 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. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011 r.).

2. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego; zakaz ten nie dotyczy również przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

4. Przedsięwzięcie określone w planie - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, planowana na terenie o powierzchni 9,2 ha (to jest większej niż 2 ha), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. nr 213, poz. 1397).

5. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy zagrodowej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- 2) wskazany w planie teren zabudowy mieszkalno-usługowej, należy traktować jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

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

7. Wprowadza się zakaz stosowania nieprzetworzonego żużla do ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

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

9. 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**

§ 27. 1. Na terenie objętym planem, występuje stanowisko archeologiczne: Sypitki, stanowisko nr 9 (23-81/52) - osada wielokulturowa od epoki kamienia do późnego średniowiecza. W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP, prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wyniki badań pozwolą na zajęcie stanowiska konserwatorskiego co do zagospodarowania terenu.

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

3. Część terenu objętego planem położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (na rysunku planu oznaczono zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% to jest co najmniej raz na 100 lat, na podstawie Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej etap II, rzeka Jęgrznia, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie).

4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, należy uwzględnić zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 145).

## **Rozdział 7.**

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

§ 28. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne i ciągi piesze, wyznaczone w granicach planu odpowiednio jako tereny KDW i KDX o odpowiedniej numeracji oraz drogę publiczną powiatową, przyległą do terenu objętego planem.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenach: MN, MN/U i MR o odpowiedniej numeracji, przyjmując:

- minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej w granicach terenów MR i MN o odpowiedniej numeracji,
- na terenie zabudowy mieszkalno-usługowej (teren 1MN/U), stosownie do programu użytkowego, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jednej działce budowlanej.

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. Linie elektroenergetyczne nn w granicach planu należy projektować jako podziemne, z rozprowadzeniem na terenach dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji). Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę i w granicach ciągów pieszych. Obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej SN, funkcjonująca do czasu ewentualnej przebudowy tej linii, obejmująca obszar pod linią i w odległości 7 m od jej osi, objęta zakazem realizacji budynków.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych planuje się z istniejącego wodociągu gminnego, po dokonaniu niezbędnej rozbudowy tego wodociągu, na warunkach jego zarządcy. Sieć wodociągową w granicach planu należy projektować na terenach dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji). Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę i w granicach ciągów pieszych.

5. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się do istniejącej kanalizacji sanitarnej (po dokonaniu niezbędnej jej rozbudowy) i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny lub grawitacyjno-tłoczny. Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu na terenach dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji). Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i w granicach ciągów pieszych.

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), 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 pasach drogowych dróg wewnętrznych (tereny KDW o odpowiedniej numeracji). Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę i w granicach ciągów pieszych.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, urządzenie te należy przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

10. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

11. 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**

**§ 29.** 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**

§ 30. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych i istniejącego w chwili sporządzania planu ich stanu władania, nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 24.

### **Rozdział 10.**

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

§ 31. 1. Obowiązuje zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 881, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 145), z zastrzeżeniem możliwości zastosowania odstępstw, wynikających z przepisów ww. ustawy.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej SN, funkcjonującej do czasu ewentualnej przebudowy tej linii.

3. Pozostałe ograniczenia w zabudowie terenu omówiono w rozdziale 3.

### **Rozdział 11.**

#### **Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

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

### **Rozdział 12.**

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

§ 33. 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**

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

### **Rozdział 14.**

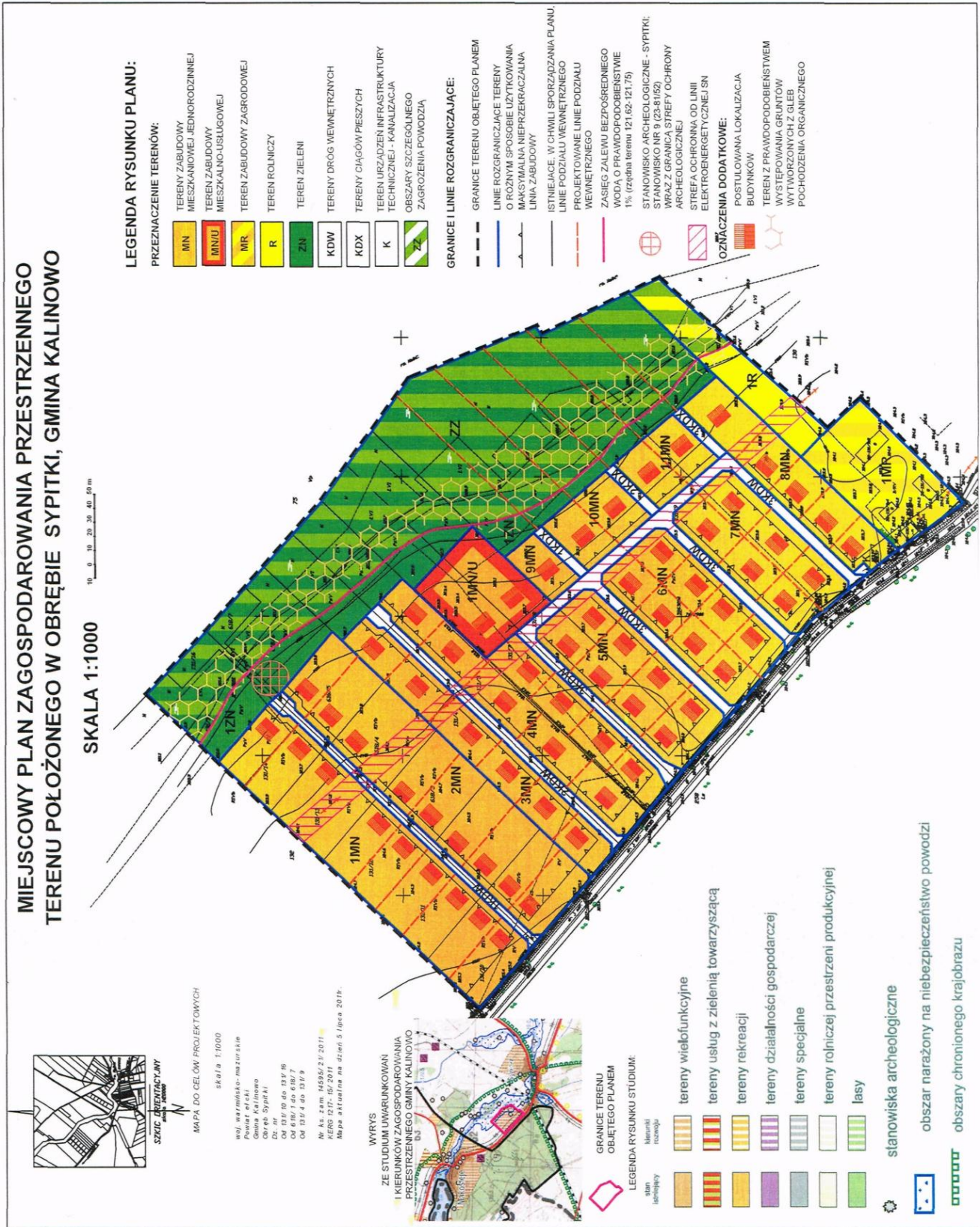
#### **Ustalenia końcowe**

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

§ 36. 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 1  
do Uchwały Nr XIII/92/12  
Rady Gminy Kalinowo  
z dnia 23 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/92/12  
Rady Gminy Kalinowo  
z dnia 23 kwietnia 2012 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Zal. nr 1 do Uchwały XIII-92-12- plan Sypitki**

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XIII/92/12  
Rady Gminy Kalinowo  
z dnia 23 kwietnia 2012 r.

**do uchwały Nr XIII/92/12**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sypitki, gmina Kalinowo, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kalinowo, uchwalonym uchwałą Nr XVII/99/2000 Rady Gminy Kalinowo z dnia 31 lipca 2000 roku z późniejszymi zmianami.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sypitki, gmina Kalinowo (tj. od dnia 6.02.2012 r. do dnia 5.03.2012 r.) oraz w terminie do dnia 19.03.2012 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sypitki, 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.