



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 grudnia 2017 r.

Poz. 5115

UCHWAŁA NR XXXIII/195/17 RADY GMINY KALINOWO

z dnia 8 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łoje, gmina Kalinowo, zwanego „Łoje – 1”

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 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 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łoje, gmina Kalinowo, zwany „Łoje – 1”, na obszarze obejmującym działki oznaczone nr ewid. 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13 i 24/14, o łącznej powierzchni 1,7132 ha, położonym w obrębie Łoje, zwanym dalej planem, składającym 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 wniesionych 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 nr XXVI/156/17 Rady Gminy Kalinowo z dnia 17 lutego 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Kalinowo, w obrębie Łoje, obejmującego działki o nr ewid. 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13 i 24/14.

2. Granice obszaru objętego planem przebiegają: północnymi granicami działek o nr ewid. 24/12 i 24/13 (granice z działką o nr ewid. 39/2), następnie wschodnią i południową granicą działki o nr ewid. 24/13, kolejnie wschodnią granicą działki o nr ewid. 24/14 (granica z działką o nr ewid. 24/3), dalej południowymi granicami działek o nr ewid. 24/14 i 24/9 (granice z działką o nr ewid. 71/5 – droga publiczna powiatowa nr 1878 N) i następnie zachodnimi granicami działek nr ewid. 24/9, 24/10, 24/11 i 24/12 (granice bieżą śródkiem rowu melioracyjnego).

3. W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy przypisać do zmienionej numeracji działek ewidencyjnych.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 3. W skład obszaru objętego planem wchodzi grunty rolne klasy IV (użytki gruntowe: RIVa – pow. 1,2516 ha, LIV – pow. 0,3293 ha i W-RIVb – pow. 0,1323 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalinowo;
- 4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN o odpowiedniej numeracji,
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW,
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem Kcpij,
- 4) teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

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

- 1) granice obszaru objętego planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, do czasu zmiany jej przebiegu na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogają przeznaczenie podstawowe,
- 4) infrastrukturze towarzyszącej - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku,
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni,
- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni,

- 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.),
- 8) budynku mieszkalnym jednorodzinym – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.),
- 9) usługach podstawowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć usługi handlowe, zdrowotne, drobnego rzemiosła i inne, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, których funkcjonowanie nie jest szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz nie powoduje przekroczenie standardów środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 10) 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.),
- 11) 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 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.),
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.),
- 13) froncie działki - należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz.1588).

2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 1,495 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**.

2. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej; infrastruktura towarzysząca; zieleń urządzona; urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obiekty małej architektury.

§ 9. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, o powierzchni 0,1569 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

§ 10. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, o powierzchni około 0,053 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kcpj**.

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

§ 11. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, o powierzchni około 0,008 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

2. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren związany z obsługą infrastrukturalną terenów budowlanych, na którym planuje się lokalizację przepompowni ścieków komunalnych.

3. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: budowa innych niż wymienione w ust. 2 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem braku kolizji z projektowaną przepompownią ścieków.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej:
 - a) w stosunku do drogi publicznej powiatowej, przyległej od strony południowej do obszaru objętego planem, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi,
 - b) w stosunku do drogi wewnętrznej, w odległości 5 m od granic terenu oznaczonego symbolem KDW,
 - c) w stosunku do ciągu pieszo-jezdnego, w odległości 5 m od granic terenu oznaczonego symbolem Kcpj,
 - d) w stosunku do projektowanej przepompowni ścieków, w odległości 15 m od granic terenu oznaczonego symbolem K,
 - e) w stosunku do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zrealizowanych w granicach terenu 1MN, w odległości 3 m od rurociągów,
- 2) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją na poddaszu,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- 5) dachy budynków strome, dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą,
- 6) nachylenie głównych połaci dachowych budynków zawierające się w przedziale od 35 stopni do 45 stopni,
- 7) układ głównych połaci dachowych budynków w przybliżeniu równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej KDW,
- 8) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie ustala się,
- 9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 0,20,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,
- 11) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MN: 1200 m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MN: 1000 m².

2. Dopuszcza się budowę nowych i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w granicach terenu 1MN zrealizowano sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej), o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Miejsca parkingowe należy urządzać na własnym terenie w ilości wynikającej z potrzeb, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny.

4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 17 ust. 1.

5. Zagospodarowanie terenu winno uwzględniać występowanie urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (rów) i wynikające stąd ograniczenia, określone w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) droga wewnętrzna, przeznaczona do obsługi terenów przyległych i sąsiednich, zakończona placem nawrotnym umożliwiającym zawracanie pojazdów,
- 2) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 7 m,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) w granicach terenu planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 17 ust. 1.

§ 14. 1. Ustalenia dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Kcpj:

- 1) ciąg pieszo-jezdny, przeznaczony do obsługi terenów przyległych,
- 2) minimalna szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 6 m,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków w odległości 5 m od granic terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) w granicach terenu planuje się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 17 ust. 1.

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

- 1) teren projektowanej przepompowni ścieków komunalnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem braku kolizji z lokalizacją urządzeń wymienionych w pkt 1,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej od magazynów produktów spożywczych: w odległości 15 m od projektowanej przepompowni ścieków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów powołanych w § 17 ust. 1.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 16. 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem, a architektura wznoszonych budynków nawiązywać do tradycyjnych form wiejskiej zabudowy mazurskiej.

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 17. 1. Obszar objęty planem położony jest w części, tj. tereny zlokalizowane w odległości 300 m od linii brzegowej jeziora Selmęt Wielki, w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów jw., określone w uchwale Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) zmienionej uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2257 z dnia 24 czerwca 2014 r.).

2. W planie przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.); dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 112), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

4. Wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 2) ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
- 3) zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,

terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).

2. Na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na obszarze 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.

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną, wyznaczoną w planie, oznaczoną symbolem KDW oraz ciąg pieszo-jezdny wyznaczony w planie i oznaczony symbolem Kcpj,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej do drogi publicznej powiatowej nr 1878 N, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez budowę miejsc postojowych na terenach MN o odpowiedniej numeracji, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, w media infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieci wodociągowe z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci elektroenergetyczne,

- d) sieci telekomunikacyjne,
 - e) sieci gazowe,
 - f) sieci ciepłownicze.
- 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- 3) możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w granicach obszaru objętego planem, na warunkach określonych w planie.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 2) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych plan ustala:
- 1) odprowadzanie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - 2) lokalizacja projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu planowana jest w granicach terenów oznaczonych symbolami: KDW i Kcpj,
 - 3) lokalizacja przepompowni ścieków komunalnych planowana jest w granicach terenu oznaczonego symbolem K.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych oraz ścieków opadowych i roztopowych plan ustala:
- 1) odprowadzanie wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie pochodzących z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych dla potrzeb pielęgnacji zieleni,
 - 3) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z obszaru planu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, z wykorzystaniem istniejącej sieci elektroenergetycznej i poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i ewentualnie średniego napięcia,
 - 2) możliwość pozyskania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w postaci systemów wytwórczych energii elektrycznej z wykorzystaniem urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych (systemów wytwarzania energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego), o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
- 1) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych,
 - 2) budowę sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
- 1) zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł, przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji.
8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne,
 - 2) sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 9.

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

§ 22. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętej planem, ze względu na objęcie planem nieruchomości, których konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielom zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Rozdział 10.

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

§ 23. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru zwartej zabudowy wsi, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalinowo.

2. Nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy

3. Ograniczenia w zabudowie terenów zapisano w rozdziale 3.

4. W związku z występowaniem w granicach planu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (w granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN, KDW, K), nakazuje się utrzymywanie użytkowanych nieruchomości w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu tych sieci, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

5. W granicach terenu objętego planem występują urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych. Realizacja zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi, których funkcjonowanie wpływa na działki sąsiednie, wymaga ich przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 24. 1. Oświetlenie zewnętrzne (bp. budynków, dróg, komunikacji wewnętrznej) należy przystosować do wygaszania.

2. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

Rozdział 12.

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

§ 25. Obszar 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

§ 26. 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.

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Mieczysław Głębocki

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ŁOJE, GMINA KALINOWO, ZWANY "ŁOJE-1"**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIII/195/17
RADY GMINY KALINOWO
z dnia 8 listopada 2017 r.

SKALA 1:1000



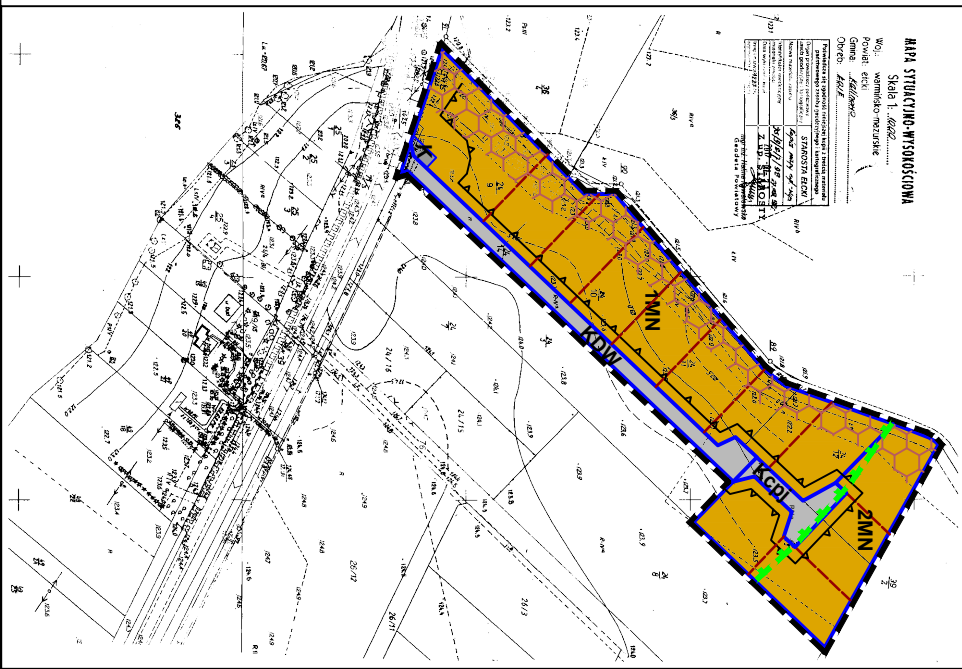
WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAN
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KALINOWO
skala 1:25000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA RYSUNKU STUDIUM:
Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej

- teren zabudowy miejskiej
- teren zabudowy mieszkaniowej
- teren przemysłowy
- teren rolniczy
- teren leśny
- teren rekreacyjny
- teren zielony
- teren wodny
- teren podmokły
- teren chroniony
- teren archeologiczny
- teren historyczny
- teren przyrodniczy
- teren chronionego krajobrazu



LEGENDA RYSUNKU PLANU:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN**
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ
- 2MN**
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
DWAJEDYNOJOWEJ
- KDW**
TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- Kcpj**
TEREN CIĄGU PIESZEGO-JEZDNEGO
- K**
TEREN URZĄDZEN INFRASTRUKTURY TECHNICZNAJ
- KANALIZACJA

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
POLEZIERZA ELEKTRICZNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- TEREN WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW
WYTWORZONYCH Z GLEB POCHODZENIA
ORGANICZNEGO - wg kopii mapy
głęboko-rodniczej w skali 1:5000
- PROPOZYCJA PRZEBIEGU LINII PODZIAŁU
WEWNĘTRZNEGO

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXIII/195/17
Rady Gminy Kalinowo
z dnia 8 listopada 2017 roku**

1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łoje, gmina Kalinowo, zwanego „Łoje – 1” (to jest od 14.08.2017 r. do 12.09.2017 r.) oraz w terminie do 26.09.2017 r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w wyżej wymienionym projekcie planu.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łoje, gmina Kalinowo, zwany „Łoje – 1”, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w granicach planu, które należą do zadań własnych Gminy Kalinowo, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/195/17

Rady Gminy Kalinowo

z dnia 8 listopada 2017 r.



Gmina Kalinowo

19-314 Kalinowo, ul. Mazurska 11, woj. warmińsko-mazurskie
tel. (0-87) 629-84-15; (0-87) 621-87-60; fax. (0-87) 621-87-77
e-mail: ug@kalinowo.pl; www.kalinowo.pl

UZASADNIENIE

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w
obrzebie Łoje, gmina Kalinowo, zwanego „Łoje – 1”**

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w szczególności art. 15 ust. 1, który określa zakres uzasadnienia.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Łoje, gmina Kalinowo, zwanego „Łoje – 1”, przystąpiono na podstawie uchwały nr XXVI/156/17 Rady Gminy Kalinowo z dnia 17 lutego 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Kalinowo, w obrębie Łoje, obejmującego działki o nr ewid. 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13 i 24/14.

Zgodnie z powołaną uchwałą:

- projektem planu objęto działki o nr ewid. 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13 i 24/14, położone w obrębie Łoje,
- celem sporządzenia planu było przeznaczenie terenów w szczególności pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W wyniku realizacji ww. uchwały, w toku procedury planistycznej prowadzonej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wybrane ustalenia wynikające z ust. 3 ww. artykułu.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przeznaczenia terenów, maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym potrzeby nawiązania zabudowy do tradycyjnych form wiejskiej zabudowy mazurskiej, lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - b) wprowadzenia nakazów:
 - stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
 - ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
 - zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

- c) kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.),
 - na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, ustaleń w zakresie obrony cywilnej, lokalizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz określenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg (ochrona ludzi przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego) i projektowanej przepompowni ścieków komunalnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez poszanowanie już istniejącej wartości i wzmacnianie tej wartości, w tym racjonalne zagospodarowanie terenów i istniejącej infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności, poprzez uwzględnienie istniejącego stanu własności nieruchomości objętych projektem planu i potrzeb inwestycyjnych właścicieli terenów objętych projektem planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (*mające priorytet przez prawem własności i wolnością gospodarczą*¹), poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie obrony cywilnej, ograniczenie wysokości zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego (*uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*²), poprzez przyjęcie takich rozwiązań planistycznych, które nie utrudniają dostępu do przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej, w tym drogi i sieci infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wskazania zasad ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- a) informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego projektu planu oraz zbieraniu wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez :
- zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Kalinowo,
 - zamieszczeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kalinowo,
- b) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania się z tymi dokumentami i składania do nich uwag i wniosków, poprzez:
- zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Kalinowo,
 - zamieszczeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kalinowo,
- c) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 14.08.2017r. do 12.09.2017r.,
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w siedzibie Urzędu Gminy Kalinowo, w dniu 05.09.2017r.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie tych procedur w odniesieniu do przedmiotowego projektu planu, w sposób określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gwarantujący możliwość udziału społeczeństwa, w tym zainteresowanych osób), kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań planistycznych, poprzez wystąpienie i uzyskanie uzgodnień i opinii właściwych organów o projekcie planu, a także poprzez wypełnienie obowiązków określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1405 z późn. zm.) w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez

wprowadzenie ustaleń dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury wodociągowej (w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni).

II. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt Gminy Kalinowo zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do projektu planu oraz warunków uzgodnień i zaopiniowania tego projektu.

- 1) Do projektu planu zgłoszono siedem wniosków, w tym sześć po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu i jeden na etapie uzgodnień i opiniowania projektu planu. Cztery wnioski zostały uwzględnione w całości, dwa częściowo i jeden nie został uwzględniony.
- 2) Projekt planu został uzgodniony przez jedenaście organów (w tym jeden organ umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu planu jako bezprzedmiotowe) oraz zaopiniowany przez dwanaście organów. Jeden organ opiniujący zgłosił uwagi do projektu planu, które zostały uwzględnione, jeden organ powtórzył wnioski zgłoszone do projektu planu nie odnosząc się do jego ustaleń i jeden organ zgłosił wnioski do projektu planu nie odnosząc się do jego ustaleń.
- 3) W terminie przewidzianym do składania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi.

III. Planując sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) projektowanie nowej struktury przestrzennej w oparciu o istniejący system komunikacyjny (droga publiczna powiatowa),
- 2) zlokalizowanie projektowanej zabudowy na terenie posiadającym dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej.

W granicach administracyjnych gminy Kalinowo aktualnie nie są prowadzone prace nad wyznaczeniem jednostek osadniczych (obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2003r. poz. 1612 z późn. zm.) i nie sporządzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z procedurą określoną w art. 10 ust. 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.).

IV. Projekt planu nie wykazuje sprzeczności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został ujęty w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kalinowo.

Uchwała nr V/21/15 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalinowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została podjęta przez Radę Gminy Kalinowo w dniu 02.03.2015r.

V. Niniejszy projekt planu wywierać będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Kalinowo.

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje na wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłat planistycznych o około 12.000 zł w ciągu najbliższych 6 lat, z prognozowanym wzrostem dochodów z tytułu podatków od nieruchomości w latach kolejnych.

Nie przewiduje się powstania obciążeń finansowych gminy z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach objętych projektem planu tj:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, a właściciel żąda od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części,
- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., żąda od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.