

UCHWAŁA Nr ...../...../2019

RADY GMINY KALISKA

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości KALISKA, gmina Kaliska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945, ze zm.) oraz uchwały Nr XL/321/2017 Rady Gminy Kaliska z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kaliska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska, uchwalonego uchwałą Nr XLI/322/2014 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 maja 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz uchwałą Nr XLV/361/2018 Rady Gminy Kaliska z dnia 01 marca 2018r

**Rada Gminy Kaliska**

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kaliska w gminie Kaliska, zwany dalej planem.

2. Planem objęto dwa rozłączne obszary, których granice przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały:

- 1) obszar A na załączniku nr 1 – obejmujący dz. geod. 232/6 i 232/7;
- 2) obszar B na załączniku nr 2 – obejmujący dz. geod. 387/7, 447/2, 447/1, 387/29, 387/31, 387/32, cz. dz. 279/15.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami rysunków planu są:

- 1) granice obszarów objętych opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol cyfrowo-literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowym a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,
  - c) ZP, US – teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,
  - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - e) KDW – teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych,
  - f) KDX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny,
  - g) KDP – teren komunikacyjny, parking ogólnodostępny,
  - h) KDD – teren komunikacyjny, droga publiczna dojazdowa;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kaliska, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 8) istniejąca zieleń wysoka (pojedyncze drzewa, grupy drzew, zadrzewienia) – do ochrony i zachowania;
- 9) pas 20m od granicy obszaru kolejowego w którym wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 10) pas 10m od granicy obszaru kolejowego, z zakazem sytuowania budowli i budynków zgodnie z przepisami odrębnymi dot. transportu kolejowego.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci minimum 15 stopni; podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.;
- 2) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy-** należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla

- niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), wymaganą w projekcie budowlanym, dotyczącą min. 75% szerokości frontu; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
  - 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych, tj. liczoną po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnych w rzucie o największej powierzchni, w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej inwestycją (działki lub terenu), wyrażoną w [%]; nie wlicza się do niej elementów budynku, które nie wystają ponad teren (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop.
  - 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
  - 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do uchwały;
  - 8) **stawka procentowa** – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
  - 10) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska;
  - 11) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru planu

### **§ 3. Zapisy ogólne**

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej oraz graficznej - rysunkach planu.
2. Dla każdego wydzielonego na rysunkach planu liniami rozgraniczającemu terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.
4. Podane w ustaleniach szczegółowych w § 9 i 10 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne, stacje transformatorowe słupowe itp.
5. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 9 i 10, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 9 i 10, oraz w maksymalnym możliwym stopniu ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w tym wskazanej na rysunkach planu.
3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.
4. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.
5. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą: obiektów małej architektury, obiektów niezbędnych do obsługi technicznej dopuszczonych funkcji (np. trafostacja, słup elektroenergetyczny itp.), dla których dopuszcza się parametry zgodne z ich wymogami technicznymi oraz innych budowli sytuowanych w liniach rozgraniczenia terenu, zgodnych z ustalonym przeznaczeniem. Dla obiektów innych niż budynki wysokość zabudowy to wysokość mierzona od średniego faktycznego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonego punktu.
6. Lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych,

zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi<sup>1</sup>.

## **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar planu w całości jest położony w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie<sup>2</sup>, obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia RDOŚ).

2. Wprowadza się obowiązek docelowego włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej- po jej realizacji, wyklucza się stosowanie indywidualnych studni, a zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym.

3. Ustala się dla terenów o funkcjach MN standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla terenów MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej w terenach 6.MN i 3.MN,U ustala się nakaz ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na sąsiednich terenach (w tym także usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

8. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej usługowej w terenie 3.MN,U należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł

---

<sup>1</sup> Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych ( Dz.U. z 2003r. Nr 130 poz. 1193)

<sup>2</sup> Dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009 wydano Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 09 kwietnia 2015 r. poz. 1161

prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Część obszaru B, objętego opracowaniem, pokazanego na załączniku nr 2, położona jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Kaliska, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków<sup>3</sup>. Dla w/wym układu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w obrębie której ochronie poddaje się historyczną strukturę wsi w tym: historyczne zespoły budowlane, pojedyncze budynki o walorach historyczno-kulturowych i formy zaprojektowanej historycznej zieleni oraz układ historycznych podziałów własności i podziałów funkcjonalnych w tym sieć drożną. Granice strefy przedstawiono na rysunku planu- załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej w ust 1, nowa zabudowa powinna stanowić dopełnienie zabudowy historycznej na zasadzie kontynuacji tradycji budowlanej wsi i regionu zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych. Działania inwestycyjne i budowlane w obrębie strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Część obszaru B położona poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kaliska stanowi jego otoczenie i przedpole ekspozycyjne. Planowana zabudowa powinna kontynuować cechy miejscowego budownictwa, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokość zabudowy oraz geometria dachu.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wskazane w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska – projektowana zieleń urządzona, parkowa wraz z terenami sportowo-rekreacyjnymi, stanowiąca tereny 8.ZP, 10.ZP oraz 7.ZP,US (część wyznaczonego w Studium obszaru oznaczonego symbolem 1.12.ZP, US, MN).

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 (8.ZP, 10.ZP oraz 7.ZP,US) ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakaz realizacji obiektów i elementów zagospodarowania spójnych pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowych ;
- 3) nakaz realizacji zieleni komponowanej dostosowanej do funkcji terenu;
- 4) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wszystkich grup wiekowych użytkowników

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

---

<sup>3</sup> poz. 44 w wykazie GEZ dla gminy Kaliska , zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/149/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 31 marca 2016r



- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
  - 2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- 1) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do sieci kanalizacji sanitarnych;
  - 2) dopuszcza się w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych szczelnych;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu do systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;
  - 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną
- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
  - 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.
5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ogrzewania niskoemisyjnego lub bezemisyjnego, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej,

jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

- 3) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu w terenach ZP oraz 7.ZP,US lokalizacji stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w granicach terenów usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewniają:

- 1) dla obszaru A - ul. Nowa (dz. geod. 496) poza granicami planu, przyległa do granic obszaru opracowania ;
- 2) dla obszaru B – ul. Starowiejska (w tym teren 12.KDD) , częściowo poza granicami planu .

2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych § 9 i 10 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 10. Ustalenia szczegółowe dla obszaru A**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 1 symbolem 1.MN ustala się:
  - 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;



- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych budynków np. gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 6,0 m, dla altan i wiat do 5m npt,
  - c) geometria dachu - układy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, 6m od granicy z terenem 2.KDW,
  - e) powierzchnia zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki,
  - f) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
  - g) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,75,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania/1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
  - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
  - j) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, pod wiatą,
  - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
    - 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
    - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
    - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
    - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 2.KDW,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%;
  - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu- załączniku nr 1 symbolem **2.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi ;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) parkowanie – dopuszcza się;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 10%.

## **§ 11. Ustalenia szczegółowe dla obszaru B**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu załączniku nr 2 symbolami **4.MN, 5.MN, 6.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:
  - a) domy sytuować kalenicowo względem dróg z których odbywa się zjazd na teren działki budowlanej (tj. kalenica główna położona równolegle do frontu działki) ,
  - b) kolorystyka pokryć dachowych –szarości, grafiti;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - a) część terenu 4.MN położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kaliska ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków jak na rysunku planu, obowiązują dla niej ustalenia **§ 6 ust 1 i 2,**

- b) część terenu 4.MN oraz tereny 5.MN i 6.MN położone są w bezpośrednim sąsiedztwie układu ruralistycznego wsi Kaliska ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 9,0 m, maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m npt przy wejściu głównym do budynku,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 6,0 m, dla wiat i altan do 5,0m npt
- c) geometria dachu - układy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki,
- f) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
- g) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,50 (dla kondygnacji nadziemnych) , dopuszcza się podpiwniczenie budynku , maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych - 0,75,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania/1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
- i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
- j) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, pod wiatą,
- k) ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku głównego o podstawowej funkcji terenu na jednej działce budowlanej, budynki towarzyszące, a także wiaty, altany itp. lokalizować w głębi działki, za budynkiem głównym,
- l) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki 25 m,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10stopni,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych 13.KDW,15.KDW;
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
    - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
    - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%;
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolem **3.MN,U** ustala się:
- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług ; usługi z zakresu nieuciążliwych i dających się pogodzić z charakterem sąsiedztwa mieszkaniowego, takie jak usługi handlu detalicznego, gastronomii, administracji, finansów, usług zdrowia, usług rzemiosła itp.
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:
    - a) usługi dopuszcza się jako lokale wbudowane w budynek mieszkalny lub dobudowane, wolnostojące,
    - b) usługi nie mogą zajmować więcej jak 50% powierzchni całkowitej budynków usytuowanych na działce,
    - c) budynki sytuować kalenicowo względem dróg z których odbywa się zjazd na teren działki budowlanej (tj. kalenica główna położona równolegle lub w zbliżony sposób do frontu działki) ,
    - d) kolorystyka pokryć dachowych –szarości, graffiti,;
      - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
      - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 3.MN,U położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie układu ruralistycznego wsi Kaliska ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia ogólne zwarte w § 6 ust 3;
      - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
      - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 6,0 m, dla altan, wiat do 5,0m,
  - c) geometria dachu - dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) powierzchnia zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
  - f) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,

- g) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,60 (dla kondygnacji nadziemnych), dopuszcza się podpiwniczenie budynku, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych - 0,90,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania
- 1 miejsce do parkowania/1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
  - dla usług 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi lub 1 miejsca na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych; lecz nie mniej niż 1 miejsce na usługę;
- i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
- j) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, lub pod wiatą,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - a) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki 30 m,
    - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni +/- 10 stopni
    - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>.
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 13.KDW, 14.KDW lub z drogi gminnej 12.KDD – ul. Starowiejska,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolami **8.ZP, 9.ZP, 10.ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej, parkowej, ogólnodostępnej ; bez możliwości sytuowania budynków;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:
- a) nakaz realizacji komponowanej zieleni wielowarstwowej , z wykorzystaniem gatunków zgodnych geograficznie i siedliskowo, na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania,
- b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić ciąg pieszy prowadzący w kierunku ul. Długiej, orientacyjny przebieg pokazano na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;



- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren o charakterze przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 5m,
  - c) geometria dachów – dowolne,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - e) nakaz zachowania minimum 90% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
  - g) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,05,
  - h) miejsca do parkowania – ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania pojazdów samochodowych;
    - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
    - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
      - a) ustala się zakaz sytuowania budynków,
      - b) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej (obszar kolejowy przylega do grany planu) obowiązują następujące ograniczenia:
        - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
        - drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego,
        - w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robot budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
      - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
        - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 13.KDW, 15.KDW;
        - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
          - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
          - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolami **7.ZP, US** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej, parkowej oraz sportu i rekreacji, ogólnodostępny, dopuszcza się urządzenia siłowni zewnętrznej, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe typu małe boiska itp.; teren z wykluczeniem sytuowania budynków;



- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 7.ZP,US położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie układu ruralistycznego wsi Kaliska ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust 3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
  - b) geometria dachów – dowolna,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie dotyczy, ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - e) powierzchnia zabudowy - maksimum 5% powierzchni działki,
  - f) nakaz zachowania minimum 80% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
  - g) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,05,
  - h) miejsca do parkowania – wyklucza się sytuowanie miejsc do parkowania pojazdów samochodowych,
  - i) nakaz realizacji miejsc, urządzeń do parkowania rowerów;
    - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
    - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
      - a) ustala się zakaz sytuowania budynków,
      - b) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej (obszar kolejowy przylega do granicy planu) obowiązują następujące ograniczenia:
        - roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego,
        - drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego,
        - w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robot budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej,
      - c) wzdłuż terenu kolejowego oraz projektowanego parkingu (teren 11. KDP) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej , zasadę usytuowania pokazano na rysunku planu;
    - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
      - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych 13.KDW, 14.KDW;

- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolami **13.KDW**, **14.KDW**, **15.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi ;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parkowanie – dopuszcza się;
    - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
    - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
    - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
    - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
    - 12)

stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 10% .

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolem **16.KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą ciągu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się rozwiązanie bez wydzielania jezdni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi ;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) parkowanie – dopuszcza się;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 10%.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolem **11.KDP** ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren ogólnodostępnego parkingu, z zakazem parkowania pojazdów ciężarowych;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą parkingu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi ;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren zagospodarować i urządzić zgodnie z zasadami określonymi dla terenów publicznych , zawartych w § 7;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- a) w urządzeniu terenu wskazać miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowa - min 3 miejsca;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 10%.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 2 symbolem **12.KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej gminnej, dojazdowej, fragment ul. Starowiejskiej ;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi ;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parkowanie - dopuszcza się, zgodnie z zasadami organizacji ruchu określonymi przez zarządcę drogi ; liczba miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% (droga publiczna gminna, istniejąca) .

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaliska.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Kaliska

**ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**  
do uchwały Nr  
Rady Gminy Kaliska  
z dnia.....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KALISKA, GMINA KALISKA – OBSZAR A**

**grafika skala 1:1000 - rysunek planu**

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**  
do uchwały Nr  
Rady Gminy Kaliska  
z dnia.....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KALISKA, GMINA KALISKA – OBSZAR B**

**grafika skala 1:1000 – rysunek planu**

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**  
do uchwały Nr  
Rady Gminy Kaliska  
z dnia.....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KALISKA, GMINA KALISKA**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kaliska

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 23 kwietnia 2019 r. do 17 maja 2019 r.** w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu **08 maja 2019 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono **do dnia 11 czerwca 2019 r.**
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga/ wpłynęły następujące uwagi  
.....

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Kaliska



**ZAŁĄCZNIK Nr 4**  
do uchwały Nr  
Rady Gminy Kaliska  
z dnia.....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KALISKA, GMINA KALISKA**

Rozstrzygnięcie o 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm. 2018r. poz. 62)

Rada Gminy Kaliska ustala co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:
  - 1) wydzielenie i budowę, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, publicznego parkingu, oznaczonego symbolem 11.KDP;
  - 2) realizację w pasach dróg wewnętrznych 13.KDW,14.KDW,15.KDW oraz ew. w drodze 12.KDD odcinków sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnych, powiązanych z istniejącymi sieciami gminnymi, inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1152).
3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm.), oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1453 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.
4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są

finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą. Realizacja inwestycji będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron zgodnie z przepisami prawa.

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami, w tym na skutek porozumień publiczno-prywatnych.

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

9. Nie określa się szczegółowych harmonogramów realizacji zadań własnych gminy wynikających z uchwalenia planu.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Kaliska

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr  
Rady Gminy Kaliska  
z dnia.....

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KALISKA, GMINA KALISKA

### 1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kaliska w gm. Kaliska obejmuje dwa rozłączne obszary o niewielkiej powierzchni (.....ha –obszar A i .....ha – obszar B). Plan jest realizacją Uchwały Nr XL/321/2017 Rady Gminy Kaliska z dnia 25 października 2017r o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas dla obszaru opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan. Plan określa przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zasad i zakresu określonego w ustawie.

Obszar opracowania stanowi fragment obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obie części (obszar A i obszar B) usytuowane są w granicach zwartej zabudowy wsi Kaliska, w otoczeniu zabudowanych terenów jednorodzinnych, przy drogach gminnych. Dotychczas są to tereny niezabudowane, na części występuje drzewostan (dz. 232/7, dz. 387/7, 447/2). Dz. 232/7 (obszar A) stanowi ewidencyjnie las, który jest własnością prywatną, a w obszarze B dz. 387/31 stanowiąca własność Skarbu Państwa stanowi także ewidencyjnie las, a faktycznie jest to teren pozbawiony drzew, będący wcześniej związanym ze składem drewna. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu pozwoli na zmiany leśnego przeznaczenia tych terenów, na cele wynikające z wniosków właścicieli oraz na cele ogólnodostępnych terenów o publicznym charakterze (tereny zieleni, tereny sportowo-rekreacyjne).

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska uchwalonego uchwałą Nr XLI/322/2014 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 maja 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz uchwałą Nr XLV/361/2018 Rady Gminy Kaliska z dnia 01 marca 2018r, są jego uszczegółowieniem. Obszar A to wg ustaleń Studium teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony jako 1.4.MN, a obszar B na cele projektowanej zieleni jako terenu ogólnodostępnego parku, terenów rekreacyjno-sportowych, zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacji zabudowy wiejskiej oznaczony jako 1.12.ZP,US,MN.

Oba obszary to fragmenty strefy funkcjonalno-przestrzennej A1 (podstrefa strefy A) – Kaliska, gdzie „ A – strefa intensywnej urbanizacji i rozwoju gospodarczego, obejmuje centralny obszar gminy, zamieszkały dotychczas przez większą część mieszkańców gminy (około 78%) i korzystnie położony komunikacyjnie. W obszarze tej strefy występuje koncentracja obecnych działań inwestycyjnych, głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Jest to obszar największej dostępności do sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej oraz o najkorzystniejszych możliwościach jej rozwoju. Ze względu na położenie w korytarzu transportowym drogi krajowej nr 22 oraz z dostępnością do linii kolejowej jest on również predysponowany do rozwoju działalności gospodarczych, w tym funkcji produkcyjnej transportochłonnej. „ W tej strefie wyróżnia się trzy podstrefy:

Oba obszary położone są w granicach tzw. obszaru urbanizacji dla gminy Kaliska. Zgodnie z zapisami Studium gminy „Obszar urbanizacji stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat. W obszarze urbanizacji wyznacza się:

- *obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane oraz ich najbliższe sąsiedztwo; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej,*
- *obszar rozwoju zabudowy, który obejmuje nowe tereny inwestycyjne, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.”*

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dn. 11 września 2015 r. (data wejściu w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie można w jego ustaleniach umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Kaliska, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej.

### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia planu określają dopuszczalną kolorystykę pokryć dachowych, a także sytuowanie budynków względem dróg. Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami zmiany planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, w granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego ani leśnego. Całość obszaru zmiany planu jest położona w granicach objętych formami ochrony przyrody: w granicach obszaru Natura 2000, przywołano zatem obowiązujące przepisy odrębne.

Dla gruntów leśnych zmieniających przeznaczenie na cele nieleśne uzyskano zgodnie z przepisami prawa wymagane zgody: dla dz. 232/7 – zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego nr dec. WBG-ORG.7151.31.3.2018.MP z dnia 27 sierpnia 2018 r. (dot. 0,3083 ha gruntów prywatnych), dla dz. 387/31 – zgodę Ministra Środowiska nr dec.ES.2210.28.2019.SS z dnia 29 marca 2019 r. (dot. ok. 2,60 ha gruntów Skarbu Państwa).

### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszar A opracowania położony jest poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, obszar B w części jest usytuowany w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Kaliska, ujętego w Wojewódzkiej i w Gminnej

Ewidencji Zabytków. Pozostała część planu w obszarze „B” przylega do tego historycznego układu, stanowiąc jego otoczenie i przedpole ekspozycyjne. W związku z powyższym wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu oraz określono zasady ochrony. Granica układu wpisanego do GEZ określona została zgodnie z Gminnym programem opieki nad zabytkami gminy Kaliska na lata 2016-2019. W obszarze opracowania nie występują budynki ani obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują chronione dobra kultury współczesnej. Ze względu na położenie obszaru nowa zabudowa i zagospodarowanie powinny kontynuować tradycyjne miejscowe sposoby zabudowy, nie dopuszczono sytuowania dachów wielospadowych, gdyż tego typu dachy nie występowały w tradycyjnym budownictwie wsi i regionu. Ustalono parametry i zasady kształtowania zabudowy (wysokości zabudowy, intensywność zabudowy, położenie głównych kalenic) określono uwzględniając tradycje miejscowego budownictwa

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono dla terenów zabudowy letniskowej zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej w postaci zachowania istniejącej zieleni wysokiej, ukształtowania odpowiedniej zieleni towarzyszącej zabudowie w tym komponowanej, w ternach zieleni urządzonej, wymóg docelowego włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy dotyczące przestrzeni u publicznym charakterze oraz ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe na ogólnodostępnym parkingu.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym jej atrakcyjność dla wprowadzanych nowych funkcji poprzez umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z towarzyszącymi usługami w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów, przy dobrym dostępie do dróg i sieci uzbrojenia. Plan w obszarze B wyznacza także atrakcyjne tereny o publicznym, ogólnodostępnym charakterze uzupełniające program terenów zabudowy o niezbędne przestrzenie zielone oraz sportowo-rekreacyjne, wykorzystując przy tym istniejącą zieleń. Ze względu na ustalone przeznaczenia wartość nieruchomości ewidentnie wzrasta. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

## **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszone wnioski. W granicach opracowania występują grunty prywatne osób fizycznych oraz grunty Skarbu Państwa – Lasów Państwowych (dz. 387/31), nie wykorzystywana obecnie dla produkcji leśnej.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag. W planie uwzględniono obowiązujące przepisy dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przylegających bezpośrednio do obszarów kolejowych z czynną linią kolejową.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Celem planu jest zmiana uwarunkowań prawnych, w szczególności dot. przeznaczenia terenów dla obszaru zgodne z potrzebami właścicieli nieruchomości oraz potrzebami społeczności miejscowości Kaliska dotyczących podniesienia jakości i standardów zamieszkiwania przez wykreowanie nowych przestrzeni o publicznych charakterze. Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a umożliwienie sytuowania zabudowy

poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenu i w konsekwencji może przynieść korzyści dzięki wzrostowi podatków lokalnych.

#### **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów. Obszar opracowania jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już wyposażonych w sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne, ich rozbudowa umożliwiająca włączenie nowych budynków jest zatem możliwa i stosunkowo niekłopotliwa. Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

#### **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Kaliska na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji. Projekt planu poprzedzono opracowaniem wariantowych koncepcji zagospodarowania i zabudowy, a także skonsultowano z zainteresowanymi właścicielami terenów.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą w dniach od 23.04.2019r do 17.05.2019r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 08.05.2019r, oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 11.06.2019r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

Uwag do projektu planu nie wniesiono/ wniesiono następujące uwagi.....

#### **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów.

#### **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Wskazane tereny o charakterze przestrzeni publicznych będą terenami dla realizacji inwestycji celu publicznego lokalnego związanego z zadaniami własnymi samorządu takimi jak „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze,



place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa” , pozwolą na realizację zadań samorządu z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz z zakresu zieleni gminnej i zadrzewień.

#### **2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego**

Ustalone przeznaczenia terenów jest kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Jest to zgodne z zasadami kształtowania zwartych zespołów nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, z dobrym dostępem do usług społecznych o publicznym charakterze i do usług komercyjnych.

#### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w Uchwale Nr XXI/172/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 29 czerwca 2016r w sprawie aktualności Studium/... / i planów miejscowych w obszarze gmin. Jednym z jej postanowień była rekomendacja sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w miejscowości Kaliska:

„1) *mpzp dla terenu w m. Kaliska wskazany w studium jako obszar przestrzeni publicznej o funkcji zieleni urządzonej, sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego sporządzenie mpzp jest obowiązkowe;*

2) *mpzp dla terenów dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie: dotyczy wschodniej części wsi Kaliska;”*

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały nie wpłynie negatywnie na budżet gminy, mimo iż skutkuje koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy ( planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsługane poprzez projektowane nowe odcinki sieci, realizowane przez gminę oraz przyłącza - realizowane bezpośrednio przez inwestorów), a także koniecznością wykupu oraz urządzenia publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingu . Koszty będą rekompensowane przez możliwość naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej czy też urządzenia dróg, a także wynikających z możliwości podziałów nieruchomości, czy z opłaty planistycznej na skutek wzrostu wartości nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób) .

Uchwalenie planu może spowodować wpływy z opłaty planistycznej – ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej w wysokości 30%. W sytuacji sprzedaży terenów MN i MN,U można także spodziewać się wpływów z tytułu podatków lokalnych.

#### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Plan został poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018r., poz. 2081).

Wójt Gminy Kaliska w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do zmiany planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu i prognozy,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu wraz z prognozą (w dniach od 27.04.2019r. do 17.05.2019r), przeprowadził w dniu 08.05.2019r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 11.06.2019r., w terminie tym uwag nie wniesiono/ wniesiono następujące uwagi.....
- dokonał podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Kaliska projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....