

UCHWAŁA Nr ...../...../2018  
RADY GMINY KALISKA  
z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości ŁĄŻEK, obręb Iwiczno w gminie Kaliska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały Nr XXXV/286/2017 Rady Gminy Kaliska z dnia 12 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Łązek, 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 2018 r.

**Rada Gminy Kaliska**

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Łązek, obręb Iwiczno 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 – obejmujący cz. dz. geod. 214 i cz. dz. geod. 215;
- 2) obszar B – obejmujący pozostałe działki w granicach opracowania, zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/286/2017 Rady Gminy Kaliska z dnia 12 lipca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzania planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku 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 porządkowy a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
  - a) R – tereny rolnicze,
  - b) ZL – tereny lasów,
  - c) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) ML – tereny zabudowy letniskowej, rekreacyjnej,
  - f) ML,Ut – tereny zabudowy letniskowej lub usług turystyki i wypoczynku,
  - g) Ut – tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki,
  - h) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - i) ZE – tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej,
  - j) ZE,US – tereny zieleni nieurządzonej oraz sportu i rekreacji,
  - k) ZE,WS – tereny zieleni nieurządzonej oraz wód śródlądowych,
  - l) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych dojazdowych,
  - m) KDW – tereny komunikacyjne, dróg wewnętrznych,
  - n) KDX – tereny komunikacyjne, ciągów pieszo-jezdnych lub ciągów pieszych,
  - o) KDP – tereny parkingów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- 6) budynek o walorach historyczno-kulturowych współtworzący charakter zabudowy wsi;
- 7) budynek o walorach historyczno-kulturowych współtworzący charakter zabudowy wsi, najwartościowszy, o zachowanym detalu architektonicznym;
- 8) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15 kV wraz z pasem ograniczeń szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony);
- 9) znaczący w krajobrazie kulturowym starodrzew, do ochrony.

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 zabytków, 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) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć formę turystyki i rekreacji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych; działalność agroturystyczna obejmuje wynajem pokoi i miejsc na ustawianie namiotów, sprzedaż posiłków domowych i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów; w ramach usług agroturystycznych dopuszcza się sytuowanie w obrębie istniejącego gospodarstwa takich form jak: pokoje gościnne, budynki rekreacji indywidualnej, kwatery grupowe, przyzagrodowe pola namiotowe, domki campingowe; standaryzacja usług i obiektów wg odrębnych przepisów;

- 2) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połaci 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.;
- 4) **domku campingowym** – należy przez to rozumieć domek rekreacyjny, budynek przeznaczony wyłącznie do okresowego wypoczynku, różny tym samym od budynku przeznaczonego do zamieszkania, definiowany w przepisach techniczno-budowlanych jako obiekt rekreacyjny - „budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku” ;
- 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 6) **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;
- 7) **pensjonacie** – rozumie się przez to dom mieszkalny z określoną liczbą pokoi (minimum 7) do czasowego wynajęcia, najczęściej oferujący także całodzienne wyżywienie, zabudowa pensjonatowa to zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki, hotelarskich, dla obsługi podróżnych i turystów z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej właściciela lub prowadzącego pensjonat; wymogi co do wyposażenia, kwalifikacji personelu oraz zakresu świadczonych usług wg przepisów odrębnych;
- 8) **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.
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 10) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 11) **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;
- 12) **terenie** - 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;

13) **uciażliwości 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;

14) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną do czasowego pobytu związanego z wypoczynkiem nie będącą pensjonatem: budynek w formie obiektu wykorzystywanego na cele rekreacji indywidualnej, sezonowo lub całorocznie, zaliczany do III kategorii obiektów budowlanych wg załącznika do ustawy Prawo budowlane (w brzmieniu jak w dacie uchwalania planu), wraz z ewentualną zabudową towarzyszącą typu garaż, budynek gospodarczy, altana, wiata, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz zielenią.

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 – na rysunku planu.

2. Dla każdego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającym 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, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu jest to wykluczone lub ograniczone ze względu na uwarunkowania.

4. Podane w ustaleniach szczegółowych w § 11 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej a także 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.

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 (takich jak stacje

transformatorowe, przepompownie itp.). Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio przy granicy działki.

6. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

7. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek budowlanych nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

8. W terenach, gdzie występują spadki terenu powyżej 10 stopni, tj. predysponowanych do występowania ruchów masowych rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków gruntowych, w celu zabezpieczenia terenu przed osuwaniem ziemi.

9. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską przed wykonaniem projektu budowlanego w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

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

1. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:

- 1) ochrona elementów struktury przestrzennej wsi Łążek o wartościach historycznych: zachowany układ ruralistyczny, budynki o walorach historyczno-kulturowych współtworzące charakter zabudowy wsi, zachowana zieleń wysoka –starodrzew znacząca w krajobrazie;
- 2) projektowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności wzdłuż istniejącej drogi gminnej stanowiącej oś kompozycyjną;
- 3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania, wskazywanego w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy rekreacyjnej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków, z odniesieniem do tradycji budowlanej regionu Kociewia;
- 5) utrzymanie oraz poprawa systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie nowych powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem, w szczególności poprzez wyznaczenie nowych dróg i ciągów komunikacyjnych w kierunku jeziora;
- 6) uwzględnienie stanu zdecydowanego wydanymi decyzjami administracyjnymi (o warunkach zabudowy, pozwoleniach na budowę, podziałach geodezyjnych) .

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 11, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

3. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 10, oraz w maksymalnie możliwym stopniu ochrony istniejącej zieleni wysokiej, a także zieleni nadwodnej.
4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, w szczególności w pasie wzdłuż jeziora Niedackiego.
5. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.
6. Lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.
7. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi na danym terenie lub działce.
8. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy. Dopuszcza się jej przebudowy, remonty.
9. W nowej zabudowie ustala się nakaz stosowania następujących zasad kształtowania zabudowy, nawiązujących do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej:
  - 1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, a w obrębie strefy ochrony układu ruralistycznego nie wyżej jak 0,3m npt przy głównym wejściu do budynku, przy czym budynki i zagospodarowanie należy dostosować do topografii, ukształtowania i rzeźby terenu;
  - 2) dla budynków głównych: zalecany dwuspadowy kształt dachu oraz prostokątny kształt rzutu budynku;
  - 3) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
    - a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze),
    - b) wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych,
    - c) ujednoliczoną kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

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

1. Obszar planu jest położony poza granicami obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie, a także poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (w granicach OCHK znajduje się jezioro Niedackie). Granice obszarów chronionych pokazano informacyjnie na rysunku planu.

2. Wprowadza się obowiązek docelowego włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej - po jej realizacji, Stosowanie indywidualnych rozwiązań (studni, zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne) dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym, a przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla działek o odpowiedniej wielkości i warunkach gruntowo-wodnych.

3. Ustala się dla terenów standardy akustyczne (dopuszczalne poziomy hałasu) w rozumieniu przepisów odrębnych jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ML, Ut i ML (zabudowy letniskowej) - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji oznaczonych symbolami 40.Ut i 41.Ut oraz terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

4) dla zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 51.Ut jak dla terenów domów opieki społecznej;

5) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-4), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

5. W granicach obszaru objętego planem stwierdzono występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych Natura 2000, podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi: w terenie 48.ZL i 47.ZE- 9110 Luzulo pilosae-Fagetum – kwaśna buczyna niżowa, w terenie 30.ZL i 47.ZE - 9160 Stellario holostaeae-Carpinetum betuli – grąd subatlantycki (gwiazdnicowy). Zasady gospodarowania w wyżej wymienionych obszarach cennych przyrodniczo chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasięg siedlisk chronionych pokazano orientacyjnie na rysunku planu.

6. Ustala się ochronę znaczącego w krajobrazie kulturowym starodrzewia, wskazanego na rysunku planu (w terenach 11.MN, 25.MN, 56.RM), dla chronionych drzew ustala się:

1) zakaz niszczenia, uszkodzania lub przekształcania,

2) dopuszcza się cięcia sanitarne,

3) nakaz konserwacji i pielęgnacji, prowadzenia niezbędnych prac zapobiegawczych lub leczniczych,

4) prace ziemne związane z instalacjami podziemnej infrastruktury prowadzić należy w sposób nie powodujący zagrożenia dla chronionego drzewa,

5) wokół drzewa w promieniu min 5m zakaz wprowadzania utwardzonej i nieprzepuszczalnej nawierzchni

7. Dla pozostałych, nie wymienionych w ust. 6, drzew oraz krzewów dopuszcza się ich usunięcie w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie; w nowych nasadzeniach stosować gatunki dopasowane siedliskowo.

8. W obszarze planu wyklucza się realizację przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. 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.

10. Wyklucza się sytuowanie usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej, które powodować mogą uciążliwość dla otoczenia.

11. 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.

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

1. Część obszaru objętego opracowaniem, pokazana na załączniku nr 1- rysunku planu, stanowi historyczny układ wsi Łązek, objęty strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego. Ustala się jego ochronę, w granicach układu ustala się :

1) ochronie podlegają dla istniejących, wyróżnionych w rysunku planu budynków o walorach historyczno-kulturowych historyczne: proporcje bryły i kształt dachu oraz układ budynków i sposób zagospodarowania terenu, przy czym dopuszcza się rozbudowę budynków na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji gabarytów obiektów;

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem zharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych;

3) planowana nowa 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;

4) przedmiotem ochrony są także starodrzew, w szczególności wskazany na rysunku planu i elementy zieleni komponowanej, historyczne i naturalne ukształtowanie terenu wraz z elementami przyrodniczymi i historyczną siecią dróg i ścieżek, pozostałościami historycznego ogrodu i bram wjazdowych.

2. Ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu budynku mieszkalnego w terenie 11.MN, (dz. geod. 208) oraz budynku w terenie 56.RM (dz. geod. 241), jako obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi, najwartościowszych, o zachowanym detalu; obowiązuje dla nich:

1) wymóg ochrony historycznej bryły i kształtu dachu oraz zachowanych historycznych cech formy architektonicznej;

2) przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów;

3) dopuszcza się rozbudowę na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych;

4) nie dopuszcza się nadbudowy.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych 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.

2. Terenami ogólnodostępnymi o publicznym charakterze są tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US, parkingi oznaczone symbolem KDP oraz drogi publiczne oznaczone symbolem KDD.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 2 ustala się:

- 1) nakaz realizacji obiektów i elementów zagospodarowania spójnych pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowych ;
- 2) nakaz realizacji zieleni komponowanej dostosowanej do funkcji terenu;
- 3) 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:

- 1) tereny objęte planem należy docelowo zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 2) w okresie tymczasowym , do czasu realizacji sieci wodociągowej, umożliwiającej włączenie, dopuszcza się studnie indywidualne;
- 3) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 z wywozem do oczyszczalni ścieków;
- 3) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla działek o odpowiedniej wielkości i warunkach gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowy, z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej, na własnym terenie nieutwardzonym, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp;
- 2) wody opadowe z dróg, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu dopuszcza się odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
- 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) 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 mieszkaniowych, letniskowych, usługowych i zabudowy zagrodowej 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.

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 drogi publiczne:

- 1) dla obszaru A - droga wewnętrzna na dz. geod. 86 obręb Iwiczno, relacji Frank-Iwiczno-Młyńsk, przyległa do granic obszaru opracowania;
  - 2) dla obszaru B – gminna nr 209022G (teren 02.KDD) relacji Iwiczno, Młyńsk- Łązek, nr 2090221G (teren 01.KDD) relacji Frank-Zblewo.
2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych § 9 niniejszej uchwały.
3. Wymagane ustaleniami planu miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
4. Dla terenów dróg publicznych (oznaczonych symbolem KDD) oraz ogólnodostępnych parkingów oznaczonych symbolem KDP) przy sytuowaniu miejsc postojowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100.
5. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych oraz parkingów ogólnodostępnych a także parkingów sytuowanych w ramach poszczególnych terenów dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

#### **§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, dla nieruchomości tych nie dopuszcza się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. W strefach oddziaływania napowietrznych linii średniego napięcia występują ograniczenia w zagospodarowaniu w pasie szerokości 14m (po 7m od osi linii w obie strony), związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
  - 1) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
  - 2) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wyznaczone strefy oddziaływania nie obowiązują w sytuacji zmiany trasy linii.

## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe

#### § 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów

##### 1. Ustalenia dla terenu 1.ML.

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 1.ML o pow. ok. 0,92 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące , altany, wiaty- do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 600 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni,
  - d) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii napowietrznej elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu; pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony); zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust 2,
  - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z drogi wewnętrznej przylegającej do granic obszaru opracowania obsługa komunikacyjna działek z drogi przyległej do granic opracowania lub z nowo wydzielonych dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 1 miejsce/ 1 dom letniskowy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

##### 2. Ustalenia dla terenów 2.ML, 3.ML

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 2.ML o pow. ok. 0,40 ha, 3.ML o pow. 0,90 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące, altany, wiaty - do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z drogi gminnej 01.KDD lub z przyległych dróg wewnętrznych,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 1 miejsce/ 1 dom letniskowy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

### 3. Ustalenia dla terenów 4.ZE, 10.ZE, WS, 14.ZE, 55.ZE

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 4.ZE o pow. ok. 0,036 ha, 10.ZE o pow. ok.0,32 ha, 14.ZE o pow. ok. 0,05 ha, 55.ZE o pow. ok. 0,11 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zieleni nieurządzonej, naturalnej, w tym teren ZE, WS – teren zieleni nieurządzonej i wód śródlądowych (istniejący zbiornik wodny),
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – wyklucza się zabudowę budynkami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4 oraz ustala się ochronę dotychczasowy sposób użytkowania, ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5 oraz:
  - a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień,
  - b) w terenie 10.ZE, WS nakaz zachowania i ochrony istniejącego zbiornika wodnego oraz jego obudowy biologicznej ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy 0%,
    - intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 98%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości, geometria dachów: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg i dojazdów lub poprzez sąsiednie grunty,
  - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 0%.

#### **4. Ustalenia dla terenów 5.ZL, 15.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 30.ZL, 48.ZL, 52.ZL, 59.ZL.**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 5.ZL o pow. ok.0,65 ha , 15.ZL o pow. ok. 0,22 ha, 19.ZL o pow. ok. 0,41 ha, 20.ZL o pow. ok. 0,46 ha, 30.ZL o pow. ok. 1,28 ha, 48.ZL o pow. ok. 0,56 ha, 52.ZL o pow. ok. 2,65 ha, 59.ZL o pow. ok. 0,36 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren lasów ,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – wyklucza się zabudowę w formie budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5 oraz:
- a) w terenie 48.ZL i 30.ZL nakaz zachowania i ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000 (kod 9110 i 9160), zasięgi chronionych siedlisk pokazano orientacyjnie na rysunku planu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - 0%,
    - intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie ma potrzeby określania,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości, geometria dachów: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ma potrzeby określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zakaz sytuowania zabudowy,
  - b) dla terenu 30.ZL - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód jeziora Niedackiego (poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
  - c) dla terenu 30.ZL - zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora Niedackiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów,
  - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 0%.

#### **5. Ustalenia dla terenów 6.MN, 11.MN, 25.MN, 36.MN, 57.MN, 61.MN, 62.MN**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 6.MN o pow. ok. 0,41 ha, 11.MN o pow. ok. 0,49 ha, 25.MN o pow. ok. 0,40 ha, 36.MN o pow. ok. 0,25 ha, 57.MN o pow. ok. 0,35 ha, 61.MN o pow. ok. 0,27 ha, 62.MN o pow. ok. 0,27 ha ;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali, dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany itp. obiekty,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi w formie wolnostojących obiektów, obiekty inwentarskie;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5 oraz:

- a) ochronie podlega wskazany na rysunku planu znaczący w krajobrazie starodrzew : w terenie 11.MN (klon-jawor na dz. 208), oraz w terenie 25.MN (klon na dz. geod. 236/3) obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
- a) tereny 6.MN, 57.MN, 61.MN, 62.MN, 36.MN i 11.MN położone są w granicach historycznego układu wsi Łązek, obowiązują w nich ustalenia zawarte w §6 ust.1,
- b) budynek w terenie 11.MN wskazany na rysunku planu – to budynek współtworzący charakter zabudowy wsi, o najwyższych walorach, z zachowanym detalem architektonicznym, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w §6 ust.2,
- c) budynki w terenie 57.MN, wskazane na rysunku planu – to budynki o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące charakter zabudowy wsi, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w §6 ust. 1 pkt 1;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
  - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,75 (przy czym dla kondygnacji nadziemnych 0,50),
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące (gospodarcze, garaże) do 6m npt, altany, wiaty i inne obiekty- do 5m npt,
- d) geometria dachu:
- dla budynków głównych dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni,
  - dla budynków towarzyszących – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30stopni lub płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu – 30 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w terenie 11.MN w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii napowietrznej elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu; pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony); zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust 2,
- b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy - dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 2 miejsca/ 1 dom mieszkalny, dla usług 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi lecz nie mniej jak 1 miejsce;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa:
- a) dla terenów 6.MN, 11.MN, 57.MN - 0%,
- b) dla terenów 25.MN, 36.MN, 61.MN, 62.MN – 30%.

## **6. Ustalenia dla terenów 7.RM, 8.RM, 37.RM, 42.RM, 56.RM.**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 7.RM o pow. ok. 0,28 ha, 8.RM o pow. ok. 0,24 ha, 37.RM o pow. ok. 0,64 ha, 42.RM o pow. ok. 0,12 ha, 56.RM o pow. ok. 0,22 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy zagrodowej,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
- zieleń, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkaniowe,
  - obiekty, budynki, urządzenia, zagospodarowanie związane z funkcjami agroturystyki,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone

- zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych,
- obiekty hodowlane zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5 oraz:
  - a) w terenie 56.RM wskazane na rysunku drzewo (lipa) znaczące w krajobrazie kulturowym obejmuje się ochroną, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w §5 ust. 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz
  - a) tereny 7.RM, 8.RM, 56.RM, 42.RM, 37.RM położone są w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Łązek, obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust 1,
  - b) wskazane na rysunku planu w terenach 7.RM, 56.RM, 8.RM i 37.RM budynki to obiekty o walorach historyczno-kulturowych, współtworzące charakter zabudowy wsi, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w §6 ust 1 pkt 1, przy czym w terenie 56.RM jeden z obiektów to budynek o zachowanym detalu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 2 ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,50,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące- gospodarcze, garaże, związane z produkcją rolną – do 10,0m npt , obiekty związane z agroturystyką, altany, wiaty - do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy - dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny,
    - nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, ilość miejsc według programu użytkowego gospodarstwa rolnego,
    - dla funkcji agroturystyki – min 1 miejsce na 4 użytkowników, turystów ;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 0%.

## **7. Ustalenia dla terenów 9.R, 12.R, 38.R, 43.R.**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 9.R o pow. ok. 0,40 ha, 12.R o pow. ok. 2,27 ha, 38.R o pow. ok. 1,21 ha, 43.R o pow. ok. 2,77 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren rolniczy, a dla terenów 38.R i 43.R teren rolniczy z dopuszczeniem zalesienia,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, teren 9.R oraz cz. terenu 43.R i 38.R położone są w granicach historycznego układu wsi Łązek, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 1;



- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy, intensywność – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ma potrzeby określania;
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości, geometria dachów – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz sytuowania zabudowy - budynków;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg,
  - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 0%.

## 8. Ustalenia dla terenów 16.ML, 17.ML, 18.ML, 23.ML

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 16.ML o pow. ok. 0,31 ha, 17.ML o pow. ok. 2.37 ha, 18.ML o pow. ok. 0,71 ha, 23.ML o pow. ok. 0,51 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,75,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące , altany, wiaty- do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-51 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 600 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni,
  - d) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 1 miejsce/ 1 dom letniskowy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;

12) stawka procentowa: 30%.

### 9. Ustalenia dla terenu 24.ML, Ut

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 24.ML, Ut o pow. ok. 0,66 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej oraz usług turystyki – typu pole namiotowe, pensjonat, dom wypoczynkowy,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące, altany, wiaty - do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-51 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki letniskowej - 600 m<sup>2</sup>, dla usług turystyki – 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni,
  - d) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg wewnętrznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - 1 miejsce/ 1 dom letniskowy,
    - 1 miejsce dla 4 miejsc noclegowych w obiektach usług turystyki;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

### 10. Ustalenia dla terenów 26.ML, 27.ML, 28.ML, 32.ML, 33.ML, 35.ML,

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 26.ML o pow. ok. 0,96 ha, 27.ML o pow. ok. 0,24 ha, 28.ML o pow. ok. 1,09 ha, 32.ML o pow. ok. 0,59 ha, 33.ML o pow. ok. 0,99 ha, 35.ML o pow. ok. 1,06 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,75,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 8,5 m npt, budynki towarzyszące, altany, wiaty- do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 30-50 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu – 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni,
  - d) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych lub z nowo wydzielonych dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 1 miejsce/ 1 dom letniskowy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa:
  - a) dla terenów 26.ML, 27.ML, 35.ML, dz. 226.3 w terenie 28.ML - 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, ustalone planem z 2002r),
  - b) dla terenów 32.ML, 33.ML i 28.ML (z wyłączeniem dz. 226/3) – 30%.

## 11. Ustalenia dla terenów 34.ML, 44.ML, 45.ML, 46ML, 50.ML

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 34.ML o pow. 1,36 ha, 44.ML o pow. ok. 0,66 ha, 45.ML o pow. ok. 1,31 ha, 46ML o pow. ok. 2,38 ha, 50.ML o pow. 0,40 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 15%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,45,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące, altany, wiaty- do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-51 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1200 m<sup>2</sup>.
  - b) minimalna szerokość frontu – 30 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni,
- d) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 1 miejsce/ 1 dom letniskowy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

## 12. Ustalenia dla terenów 54.ML, 58.ML

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 54.ML o pow. ok. 1,32 ha, 58.ML o pow. ok. 0,17 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy letniskowej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,75,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące , altany, wiaty- do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-51 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy - dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg, ciągów pieszo-jezdnych ,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 1 miejsce/ 1 dom letniskowy;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

## 13. Ustalenia dla terenów 40.Ut, 41.Ut

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 40.Ut o pow. ok. 0,60 ha, 41.Ut o pow. ok. 0,41 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki –dopuszczalne sytuowanie budynków typu pensjonat, schronisko, gospoda i podobne budynki oferujące zakwaterowanie turystyczne, a także towarzyszących budynków gospodarczych i garaży związanych z funkcją podstawową ,

- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
  - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - funkcje mieszkalne związane integralnie z prowadzoną działalnością usługową w formie budynku lub lokalu wbudowanego,
  - usługi towarzyszące typu handel detaliczny, usługi gastronomiczne, sezonowe lub całoroczne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, część terenów 41.Ut i 40.Ut znajduje się w granicach historycznego układu wsi Łązek, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 1;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 20%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,60,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące – do 6m npt, altany, wiaty- do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług związanych z zakwaterowaniem turystycznym – 1 miejsce/ 4 miejsca noclegowe,
    - dla pozostałych usług 1 miejsce/ 50m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług nie mniej jak 1 miejsce, dodatkowo 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

#### 14. Ustalenia dla terenu 39.US

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 39.US o pow. ok. 0,88 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren sportu i rekreacji, dopuszcza się sytuowanie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu plac zabaw dla dzieci, małe boiska sportowe, siłowni zewnętrznych itp.,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
    - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - dopuszczalne obiekty i urządzenia związane z niewielkimi obiektami usługowymi sezonowego handlu, gastronomii,
    - obiekt świetlicy wiejskiej, klubu, budynku magazynowo-socjalnego (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi, magazyn na sprzęt sportowo-rekreacyjny),
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa mieszkaniowa i letniskowa, kubaturowe obiekty noclegowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 5%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,05,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – do 5m npt,
    - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa jak 80 m<sup>2</sup>
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni lub płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania, teren stanowić ma jeden teren inwestycyjny, nie przewiduje się podziałów na działki budowlane (z wyłączeniem działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren ogólnodostępny, o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg,
  - b) maksymalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów - ;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 10%.

## 15. Ustalenia dla terenu 53.ZE,US

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 53.ZE,US o pow. ok. 0,21 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zieleni nieurządzonej i usług sportu i rekreacji (plac zabaw, teren rekreacyjny) ,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty rekreacyjne,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy, intensywność- nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości, geometria dachów: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz sytuowania budynków;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległego ciągu pieszo-jezdnego 09.KDX,
  - b) dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca parkingowe dla samochodów,
  - c) nakaz uwzględnienia miejsc parkingowych dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 5%.

## 16. Ustalenia dla terenu 51.Ut

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 51.Ut o pow. ok. 2,44 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy usługowej, usług turystyki – pensjonat, dom wypoczynkowy, pole campingowe, pole namiotowe, stacja turystyczna,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
    - zieleń, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - funkcje mieszkaniowe integralnie związane z funkcją podstawową w formie lokalu wbudowanego lub odrębnego budynku,
    - funkcja usług opieki zdrowotnej, usług opiekuńczych, rehabilitacyjnych typu dom dla osób starszych lub niepełnosprawnych, dom opieki itp.,
    - funkcje usług handlu detalicznego i gastronomii, towarzyszące funkcji podstawowej, w formie lokali wbudowanych lub odrębnych budynków,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa na wydzielonych odrębnych działkach budowlanych w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź letniskowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 10%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,25,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące, altany, wiaty, domki campingowe - do 5m npt,
    - powierzchnia zabudowy pojedynczego domku campingowego nie większa jak 50 m<sup>2</sup>,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – nie określa się,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 80 do 100 stopni,
  - d) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg wewnętrznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
    - 2 miejsca/ 1 lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej z zakresu obsługi turystyki: 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca postojowe dla pracowników;
    - dla usług gastronomii: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - inne usługi 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

## 17. Ustalenia dla terenu 49.RM

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 49.RM o pow. ok. 1,59 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem budynków, obiektów i urządzeń związanych z funkcją agroturystyki (w szczególności budynki rekreacji indywidualnej, kwatery grupowe, przyzagrodowe pola namiotowe, domki campingowe),

- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży związanych z funkcją podstawową,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone:
  - zabudowa na wydzielonych odrębnych działkach budowlanych w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź letniskowych,
  - budynki, urządzenia związane z hodowlą lub chowem zwierząt, zaliczane do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 5%,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,15,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – budynki główne do 9,0 m npt, budynki towarzyszące, altany, wiaty - do 5m npt,
  - d) geometria dachu: dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej- nie dopuszcza się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległej drogi wewnętrznej,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: 2 miejsca/ 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na 5 miejsc zakwaterowania turystycznego;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 30%.

## 18. Ustalenia dla terenów 22.ZE, 29.ZE, 31.ZE, 47.ZE

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 22.ZE o pow. ok. 0,61 ha, 29.ZE o pow. ok. 0,08 ha, 31.ZE o pow. 0,25 ha, 47.ZE o pow. 1,52 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren zieleni nieurządzonej, naturalnej,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nieutwardzone ścieżki, dojścia,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – wyklucza się zabudowę budynkami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4 oraz ustala się ochronę dotychczasowy sposób użytkowania, ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5 oraz:
  - a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień,
  - b) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania, rzeźby terenu,
  - c) w terenach 47.ZE, 22.ZE nakaz zachowania i ochrony istniejącej obudowy biologicznej jeziora
  - d) w terenie 47.ZE nakaz ochrony siedlisk przyrodniczych Natura 2000, kod 9110, orientacyjny zasięg chronionego siedliska pokazano na rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy 0%,
    - intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 98%,



- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości, geometria dachów: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,
  - b) dla terenów 47.ZE i 22.ZE - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód jeziora Niedackiego (poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
  - c) dla terenów 47.ZE i 22.ZE - zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora Niedackiego;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg i dojazdów lub poprzez sąsiednie grunty,
  - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 0%.

### **19. Ustalenia dla terenu 13.KDP, 60.KDP**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 13.KDP o pow. ok. 0,17 ha, 60.KDP o pow. ok. 0,08 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren ogólnodostępnego parkingu dla samochodów osobowych,
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa w formie budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5, dopuszcza się przepuszczalną nawierzchnię;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków ,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości, geometria dachów: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - zakaz sytuowania zabudowy,
  - teren ogólnodostępny o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
  - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg,
  - b) nakaz uwzględniania miejsc parkingowych dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 5%.

### **20. Ustalenia dla terenu 21.US**

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 21.US o pow. ok. 0,80 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
  - a) teren sportu i rekreacji - dla realizacji celów publicznych związanych z zadaniami własnymi gminy w zakresie kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych ( zgodnie z art. 7 ust 1 pkt 10 ustawy o samorządzie gminnym, z dostępem do wód, plażą, miejscem rekreacji i wypoczynku, lokalizacja plaż, kąpielisk, pomostów i infrastruktury z nimi związanej,

- dopuszcza się obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiektów służących obsłudze turystyki wodnej
  - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – parkingi, w tym także związane z funkcją podstawową, zabudowa letniskowa;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 5 oraz:
- a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień,
  - b) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania, rzeźby terenu,
  - c) nakaz zachowania i ochrony istniejącej obudowy biologicznej jeziora;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
    - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - maksymalna łączna powierzchnia zabudowy 80 m<sup>2</sup>,
    - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,02,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
  - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
    - wysokość zabudowy – do 8,5m npt,
  - d) geometria dachu: wg indywidualnych rozwiązań;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania; teren stanowić ma w całości jeden teren inwestycyjny, wyklucza się podział na działki budowlane
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód jeziora Niedackiego (poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
  - b) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora Niedackiego,
  - c) teren ogólnodostępny, o publicznym charakterze, obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
  - d) w zagospodarowaniu terenu wymóg urządzenia punktu czerpania wody przy naturalnym zbiorniku wodnym (jeziorze Niedackim) wraz z dojazdem, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 oraz:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi o3.KDD poprzez ciąg 025.KDX, wjazd pojazdów samochodowych na teren wyłącznie dla pojazdów typu: straż pożarna, karetka pogotowia, policja itp.,
  - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych,
  - c) nakaz sytuowania miejsc parkingowych dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 12) stawka procentowa: 10%.

## § 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

### 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KDD

- 1) Symbol i powierzchnia terenu:
  - a) 01.KDD – pow. ok. 0,61 ha,
  - b) 02.KDD – pow. ok. 0,96 ha,
  - c) 03.KDD – pow. ok. 0,18 ha,
  - d) 04.KDD – pow. ok. 0,30 ha;
- 2) Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno - techniczna:
  - a) przeznaczenie: tereny dróg publicznych: 01.KDD – droga gminna nr 209021G, 02.KDD – droga gminna nr 209022G, 03.KDD – projektowana droga, 04.KDD- projektowana droga,

- b) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe.
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) 1/2 – ulice jednojezdniowe,
  - b) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni, dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów zgodnie z właściwymi przepisami ruchu drogowego,
  - d) dostępność do terenów sąsiednich – poprzez istniejące i projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg, zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - e) parkowanie – zgodnie z zasadami organizacji ruchu określonymi przez zarządcę drogi, przy czym należy uwzględnić wyznaczenie miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
  - a) fragment drogi 02.KDD i 04.KDD położone są w granicach historycznego układu wsi Łążek, obowiązują ustalenia § 6 ust.1,
  - b) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, w tym nie związanych z drogą;
- 5) Stawka procentowa – 0%.

## **2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KDW**

- 1) Symbol i powierzchnia terenu:
  - a) 05.KDW – pow. ok. 0,34 ha,
  - b) 06.KDW – pow. ok. 0,13 ha,
  - c) 07.KDW – pow. ok. 0,77 ha,
  - d) 010.KDW – pow. ok. 0,16 ha,
  - e) 011.KDW – pow. 0,18 ha,
  - f) 012.KDW – pow. ok. 0,17 ha,
  - g) 014.KDW – pow. ok. 0,13 ha,
  - h) 015.KDW – pow. ok. 0,17 ha,
  - i) 016.KDW – pow. ok. 0,41 ha,
  - j) 020.KDW – pow. ok. 0,22 ha,
  - k) 021.KDW – pow. ok. 0,17 ha,
  - l) 022.KDW – pow. ok. 0,09 ha,
  - m) 023.KDW – pow. ok. 0,18 ha,
  - n) 027.KDW – pow. ok. 0,06 ha;
- 2) Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno - techniczna:
  - a) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych,
  - b) klasyfikacja techniczna: zagospodarować jak drogi dojazdowe lub dopuszcza się zagospodarowanie i wykorzystanie jako ciągi pieszo-jezdne;
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni,
  - c) dostępność do terenów sąsiednich – poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
  - d) parkowanie – zgodnie z zasadami organizacji ruchu określonymi przez zarządcę drogi;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

a) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, w tym nie związanych z drogą;

5) Stawka procentowa – 0%.

### 3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem KDX

1) Symbol i powierzchnia terenu:

- a) 08.KDX – pow. ok. 0,03 ha,
- b) 09.KDX – pow. ok. 0,12 ha,
- c) 013.KDX – pow. ok.0,033 ha,
- d) 017.KDX – pow. ok. 0,011 ha,
- e) 018.KDX – pow. ok. 0,02 ha,
- f) 019.KDX – pow. ok. 0,084 ha,
- g) 024.KDX – pow. ok. 0,03 ha,
- h) 025.KDX – pow. ok.0,02 ha,
- g) 026.KDX – pow. ok. 0,02 ha;

2) Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno - techniczna:

a) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych, przy czym ciągi wyłącznie piesze to:017.KDX, 024.KDX,

b) klasyfikacja techniczna: ciągi pieszo-jezdne lub piesze;

3) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni,

c) dostępność do terenów sąsiednich – bez ograniczeń, poprzez istniejące lub projektowane zjazdy,

d) parkowanie – nie dopuszcza się;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

a) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, w tym nie związanych z ciągiem;

5) Stawka procentowa – 0%.

## Rozdział 4.

### Przepisy końcowe

§ 13. W granicach opracowania traci moc: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Iwiczno- wg Uchwały Nr XXVIII/217/2002 Rady Gminy Kaliska z dnia 25 kwietnia 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Łążek - dot. dz. geod. 236/8 i 236/9 (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 80, poz. 1729).

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

§ 15. 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 ŁĄŻEK, OBREB IWICZNO W GMINIE  
KALISKA**

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

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI ŁĄŻEK, OBREB IWICZNO W GMINIE  
KALISKA**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od..... r. do .....r. w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu ..... 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 .....
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga/ wpłynęły następujące uwagi .....

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Kaliska

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI ŁĄŻEK, OBREB IWICZNO W GMINIE  
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 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r poz. 994 ze zm.) 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 2018 r. poz. 994 ze zm.) 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 ewentualnym oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, ogólnodostępnych parkingów, oznaczonych symbolami 13.KDP, 60.KDP;
- 2) wykup oraz urządzenie poszerzeń drogi publicznej 02.KDD, wraz z ewentualnym oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym;
- 3) wykup i urządzenie dróg publicznych 03.KDD i 04.KDD;
- 4) realizację w pasach dróg: publicznej 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD oraz dróg wewnętrznych bądź ciągów KDX urządzeń oraz odcinków sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnych, powiązanych z istniejącymi i projektowanymi sieciami gminnymi, przy czym 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. 2017 r., poz. 328 ze zm.).

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 ciepłą 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 ŁĄŻEK, OBREB IWICZNO W GMINIE KALISKA

### 1. Wstęp

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Łązek w obrębie geod. Iwiczno w gm. Kaliska obejmuje łącznie obszar o pow. ok. 52,41 ha. Plan jest realizacją Uchwały Nr XXXV/286/2017 Rady Gminy Kaliska z dnia 12 lipca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas jedynie dla niewielkiego fragmentu obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan z roku 2002 dla zabudowy letniskowej, fragment ten jest w części zabudowany, a na jego podstawie wydzielono szereg działek budowlanych.

Plan dla fragmentów miejscowości Łązek określa przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zasad i zakresu określonego w ustawie.

Obszar planu według regionalizacji fizycznogeograficznej położony jest w obrębie mezoregionu fizycznogeograficznego Borów Tucholskich Wschodnich, poza ustanowionymi granicami obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie oraz poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Tucholskie (jezioro Niedackie usytuowane jest już w granicach OCHK). Obszar opracowania położony jest na wysokościach od ok. 105 m n.p.m. w strefie brzegowej jeziora Niedackiego do ok. 140 m n.p.m. w północno-zachodnim fragmencie. W sąsiedztwie strefy brzegowej jeziora Niedackiego występują zbocza o znacznych nachyleniach. Część obszaru opracowania to układ historycznej zabudowy wsi Łązek, z zabudowaniami usytuowanymi po obu stronach drogi gminnej. Obszar planu przylega do granicy administracyjnej z gminą Zblewo (w jej granicach usytuowane jest jezioro Niedackie). Istniejąca obecnie zabudowa to głównie zabudowa zagrodowa w części obejmującej wieś, a także zabudowa rekreacyjna, letniskowa, o różnych formach i gabarytach.

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 opracowania to strefa funkcjonalno-przestrzenna D4 – Łązek, położona na zachodnim brzegu jez. Niedackiego, przy granicy z gminą Zblewo, obejmująca tzw. „**obszar urbanizacji wsi Łązek**” oraz teren dla funkcji rekreacyjnej- zabudowy letniskowej 3.17.UT. Jest to obszar proponowany do objęcia formą ochrony przyrody – powiększonym OCHK. W Studium wskazano elementy dziedzictwa kulturowego do ochrony: budynek na dz. 208, a także zespół dawnej wsi.

Wg Studium:

*„D – strefa rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej - obejmuje te obszary gminy, które są atrakcyjne dla rozwoju rekreacji i turystyki, zlokalizowane najczęściej w sąsiedztwie jezior. Z reguły są to obszary położone poza miejscowościami lub w sąsiedztwie niewielkich przysiółków mieszkalnych lub zespołów zabudowy zagrodowej i użytkowane jako indywidualnie zagospodarowywane tereny rekreacji pobytowej. W strefie tej przewiduje się intensyfikację funkcji turystycznych i rekreacyjnych poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod indywidualne budownictwo letniskowe, ale również postuluje się wzbogacenie oferty turystycznej o obiekty o charakterze ogólnodostępnym (pensjonaty, pola namiotowe). /.../*

*W tej strefie wyróżnia się pięć podstref: /.../ **D4 – Łązek.***

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”.*

Zasady dot. obszarów rozwoju zabudowy wg Studium:

dla terenów zabudowy rekreacyjnej indywidualnej ML:

- *podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa rekreacyjna w postaci domków letniskowych, dopuszcza się nieuciążliwe usługi typu handel detaliczny, mała gastronomia;*
- */.../*
- *wydzielane działki budowlane o powierzchni ok. 600 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy ok. 25% powierzchni działek;*
- *dla zespołu zabudowy w ilości 20 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i co najmniej 10 miejsc postojowych ogólnodostępnych,*
- *tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej i wodociągowej oraz perspektywnie do sieci kanalizacji sanitarnej;*

dla terenów usług turystyki UT:

- *pozostałe tereny UT (niewymienione powyżej) podstawowe przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki o charakterze ogólnodostępnym (pensjonat, hotel, motel, pole namiotowe, zielona szkoła, kwatery prywatne, camping, ośrodek wypoczynkowy itp.), dopuszczalne funkcje: zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, wraz z prowadzeniem agroturystyki;*
- *wymagany jest duży udział terenów biologicznie czynnych min 50% powierzchni terenu,*
- *postulowane jest by nie dzielić terenów na indywidualne niewielkie powierzchniowo działki, a zagospodarowywać tereny w całości;*
- *wskazana zieleń komponowana towarzysząca;*
- *miejsc parkingowe do obsługi - na własnym terenie,*
- *tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej i wodociągowej oraz perspektywnie do sieci kanalizacji sanitarnej;*

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy sporządzaniu planu uwzględniono także wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz podziały geodezyjne, w tym dla dojazdów, powstałe na skutek wydanych decyzji.

## **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 (nieprzekraczalne linie zabudowy), wymagane parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu. Dotychczas powstająca w granicach opracowania zabudowa, realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie dawała możliwości skutecznych regulacji w zakresie formy i gabarytów zabudowy, uchwalenie planu jest szansą wprowadzenia ładu architektonicznego.

Ze względu na potrzeby ochrony walorów krajobrazowych zachowano tereny położone nad brzegiem jeziora w dotychczasowym przeznaczeniu jako tereny zieleni nieurządzonej, krajobrazowej bądź jako tereny zieleni leśnej, bez możliwości sytuowania na nich zabudowy.

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

Zgownie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” obszar opracowania znajduje się w zasięgu płata ekologicznego Borów Tucholskich. Obszar planu położony jest poza granicami obszarów Natura 2000 Bory Tucholskie i poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (utworzonego w 1994r. - Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z 1994 r. Nr 27 poz. 139 i z 1998 r. Nr 59, poz. 294), jednakże w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Granica ww. OChK przebiega wzdłuż brzegu Jez. Niedackiego (w sąsiedztwie obszaru B). Zasady gospodarowania w obrębie OChK Borów Tucholskich określa aktualnie Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2942).

W granicach opracowania występują chronione siedliska przyrodnicze Natura 2000. Wartości przyrodnicze mają przede wszystkim tereny lasów oraz tereny w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora Niedackiego.

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, wskazuje na docelowy wymóg włączenia zabudowy do sieci gminnych wodno-kanalizacyjnych.

Występujące w granicach opracowania tereny leśne pozostawia się w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu, za wyjątkiem fragmentu lasu prywatnego przeznaczanego na wydzielenie drogi dojazdowej publicznej, zapewniającej dostęp do jeziora, w tym dla celów przeciwpożarowych. Dla gruntów leśnych zmieniających przeznaczenie na cele nieleśne uzyskano zgodnie z przepisami prawa wymagane zgody: dla dz. .... – zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego nr dec.....z dnia..... (dot.....ha gruntów prywatnych).

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

Obszar opracowania planu położony jest poza granicami ustanowionych dotychczas stref ochrony konserwatorskiej, nie występują zabytki rejestrowe bądź figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Historyczna wieś Łązek o układzie krótkiej, nieregularnej ulicówki ustaleniami planu objęta została ochroną poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej. W celu ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Łązek oraz kontynuacji zasad zabudowy tradycyjnej sformułowano ustalenia dotyczące formy, gabarytów nowej zabudowy. We wsi, w obrębie historycznych zagród zachowała się dawna zabudowa w postaci dwóch budynków mieszkalnych z przełomu XIX i XXw. (w terenach 11.MN i 56.RM) oraz liczne budynki mieszkalne i

gospodarcze z połowy I i II ćwierci XXw. Wskazano w planie budynki o walorach historyczno-kulturowych, charakterystyczne, o zachowanych cechach tradycyjnej zabudowy wiejskiej do ochrony, jako współtworzące charakter zabudowy wsi Łążek. Zachowała się także pojedyncze, znaczące w krajobrazie drzewa, które objęto ochroną (tereny 11.MN, 25.MN, 56.RM). W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej. Ze względu na położenie obszaru nowa zabudowa i zagospodarowanie powinny kontynuować tradycyjne miejscowe sposoby zabudowy.

## **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 mieszkaniowej i letniskowej zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej w postaci zachowania istniejącej zieleni wysokiej, ukształtowania odpowiedniej zieleni towarzyszącej zabudowie, także wymóg docelowego włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy dotyczące przestrzeni u publicznym, ogólnodostępnym charakterze, w tym poprzez ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym jej atrakcyjność dla wprowadzanych nowych funkcji, w tym w wyniku zgłoszonych wniosków dotyczące zagospodarowania. Plan umożliwia sytuowanie zabudowy w sąsiedztwie już zabudowanych terenów wsi Łążek oraz w sąsiedztwie istniejących zespołów zabudowy rekreacyjnej. Obszar ten ma stosunkowo dobry dostęp komunikacyjny, zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w studium gminy, planowane jest włączenie miejscowości do sieci uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego gminy. Ze względu na ustalone przeznaczenia wartość nieruchomości ewidentnie wzrasta, umożliwiając zabudowę na gruntach dotychczas rolnych.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

## **2.7. Prawo własności**

Niemal wszystkie grunty położone w obszarze opracowania to własność prywatna- należą do osób fizycznych (wg danych z ewidencji - gr. rejestrowa 7 -grunty osób fizycznych), do Gminy Kaliska należą jedynie drogi gminne i niewielki zbiornik wodny na dz. geod. 207 (teren 10.ZE,WS).

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszone wnioski. W granicach opracowania występują głównie grunty prywatne osób fizycznych. Plan zakłada poszerzenie istniejącej drogi publicznej kosztem fragmentów sąsiednich gruntów rolnych prywatnych, a także wydzielenie dwóch dróg dojazdowych o publicznym charakterze 03.KDD - stanowiącej dojazd do jeziora, ważny ze względów przeciwpożarowych oraz 04.KDD zapewniającą obsługę komunikacyjną istniejących i projektowanych terenów rekreacyjnych. W celu optymalnego wykorzystania walorów położenia nad brzegiem jeziora Niedackiego plan wyznacza teren ogólnodostępnego dostępu do wód jeziora jak teren sportowo-rekreacyjny 21.US , jako teren dla realizacji funkcji publicznych.

Aby zapewnić obsługę komunikacyjną terenów rekreacyjnych wyznaczono także dwa ogólnodostępne parkingi, na gruntach prywatnych oraz teren sportowo-rekreacyjny 39.US, podnoszący atrakcyjność sąsiednich terenów rekreacyjnych. W granicach opracowania planu występują przede wszystkim grunty prywatne, nie ma możliwości by tereny ogólnodostępne czy ważne dla całej społeczności miejscowości Łążek sytuować na

gruntach gminnych. Skutkiem uchwalenia planu będzie w konsekwencji potrzeba wykupu niektórych nieruchomości na cele publiczne (np. poszerzenie drogi gminnej, nowe drogi gminne czy samorządowe ciągi piesze) i na cele ogólnospołeczne służące realizacji zadań samorządu (sportowo-rekreacyjne, ogólnodostępne parkingi).

## 2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## 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 gminy Kaliska.

Wskazane tereny ogólnodostępne: 21.US (sportowo-rekreacyjny związany z dostępem do wód jeziora Niedackiego) wiążą się z uzasadnioną potrzebą przeznaczenia ich na cele publiczne wiążące się z zadaniami własnymi samorządu gminnego, które można zakwalifikować jako cele publiczne. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r poz. 121) „Art. 6. *Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: (...)*

*10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach*”, a zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym:

„Art. 7. 1. *Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:*

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;*
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;*

*(...)*

*10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;”*

Powołując się na art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 10, 14 i 18 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r poz. 994 ze zm.), Gmina Kaliska jest zobowiązana zapewnić na tym terenie ład przestrzenny oraz stworzyć mieszkańcom oraz turystom miejsce atrakcyjne i bezpieczne do wypoczynku, zapewniając odpowiednie standardy w środowisku oraz kompleksowo rozwiązując problemy zabudowy. Poza tym terenem praktycznie nie ma innej możliwości zapewnienia bezpiecznego dostępu do brzegów jeziora, ze względu na ukształtowanie terenu, występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych i brak możliwości doprowadzenia dojazdu czy dojść pieszych.

Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a umożliwienie sytuowania zabudowy poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenu i w konsekwencji może przynieść korzyści dzięki wzrostowi podatków lokalnych. Polityka gminy kieruje się zatem przede wszystkim interesem publicznym i społecznym. Z reguły interesy te pozostają w sprzeczności z interesem jednostkowym wynikającym z uprawnień właścicielskich osób prywatnych, tak też jest w przypadku przedstawianego do uchwalenia planu miejscowego.

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

Obszar opracowania nie jest wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej, nie jest też przewidywany do włączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej wg aktualnego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych dla gminy Kaliska. Zgodnie z zapisami Studium gminy Kaliska planowane jest włączenie wsi i terenów rekreacyjnych w obszarze urbanizacji do sieci wodociągowych gminnych i do sieci kanalizacji sanitarnej. Ze względu na ukształtowanie terenu niezbędne będzie najprawdopodobniej na fragmencie zastosowanie kanalizacji tłocznej z przepompownią ścieków. Aktualnie w obszarze opracowania występują jedynie odcinki sieci wodociągowej, indywidualne ujęcia wody- studnie oraz zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne na poszczególnych działkach.

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. 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 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 dwukrotnie, przed wyłożeniem publicznym z zainteresowanymi właścicielami terenów (konsultacje społeczne w dniach 31 lipca 2017 r, oraz 06 lutego 2018 r.).

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 ..... do ..... 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 ..... r, oraz ustalono termin składania uwag – do dnia ..... r. 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 docelowe zaopatrzenie w wodę z wodociągów, w okresie tymczasowym dopuszczono jednak indywidualne rozwiązania.

### **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 (tereny US).

Uwzględnienie prawa własności, nie oznacza zakazu kształtowania przez organy planistyczne gminy sposobu wykonywania tego prawa. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy). Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa.

Prawo własności nie jest jednak prawem bezwzględny i doznaje określonych w ustawach ograniczeń. Zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 140 K.c. właściciel rzeczy korzysta z niej z wyłączeniem innych osób zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego, z tym że przy wykonywaniu własności jest ograniczony treścią przepisów szczególnych. Dopuszcza je Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności wyrażającej się w zakazie nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 3 ust. 1). Istotą ustawy jest nie tylko wprowadzenie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przez uchwalanie planów miejscowych, ale także ingerencja w prawo własności nieruchomości.

Przeznaczając grunty prywatne na cele publiczne Wójt wziął pod uwagę dotychczasowe przeznaczenie terenów zapisy Studium gminy oraz zasady zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ładu przestrzennego.

Uzasadnieniem dla wprowadzanej zmiany w dotychczasowym planie miejscowym jest potrzeba uporządkowania obsługi komunikacyjnej obszaru (stąd wyznaczenie dróg publicznych oraz poszerzenie istniejącej drogi, wyznaczenie ogólnodostępnych parkingów, zapewnienie dostępu do jeziora ze względów przeciwpożarowych) oraz realizacji polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium ( nowe tereny rekreacyjne, letniskowe i dla funkcji usług obsługi turystyki, wykorzystujące potencjał lokalizacji).

#### **2.14. Wymagania ładu 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 zabudowy wsi oraz już ukształtowanych zespołów zabudowy rekreacyjnej. Jest to obszar wskazywany w Studium gminy do rozwoju.

### **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 2016 r 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 Łązek:

#### 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 docelowe wyposażenie obszaru w sieci wod-kan, realizowane przez gminę, poszerzenia drogi gminnej, wydzielenie i budowa dróg gminnych dojazdowych), a także koniecznością wykupu oraz urządzania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingów ogólnodostępnych, niezbędnych dla obsługi terenów rekreacyjnych. Wstępnie założono w prognozie skutków finansowych, iż w okresie najbliższych 5 lat od uchwalenia planu nie należy spodziewać się realizacji sieci wodno-kanalizacyjnych, zadania te będą realizowane w późniejszym okresie.

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. Wzrost wartości nieruchomości dotyczy praktycznie większości nieruchomości przeznaczanych dla zabudowy, gdyż jedynie na fragmencie obowiązuje miejscowy plan z 2002r. a większość gruntów to obecnie grunty rolne, jedynie na fragmentach zabudowane (budynki rekreacyjne lub mieszkaniowe sytuowane i realizowane w obszarze planu na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy). Uchwalenie planu może spowodować potencjalnie spore 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, letniskowej, usług turystyki w wysokości 30%. W sytuacji sprzedaży terenów można także spodziewać się wpływów z tytułu podatków lokalnych. Zależne będzie to jednak w znacznej mierze od decyzji rynkowych właścicieli poszczególnych nieruchomości (kiedy i czy uruchamiać sprzedaż gruntów).

Uchwalenie planu może jednak skutkować 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), dotyczy to głównie terenu 21.US, nad jeziorem. Skutkiem planu powinno być także uzbrojenie obszaru w sieci wodociągowe i kanalizacyjne, jednakże nie nastąpi to najprawdopodobniej w okresie do 5 lat od uchwalenia planu, koszty takich inwestycji powinny być oszacowane na podstawie odrębnych opracowań projektowo-kosztowych i uwzględnione w kolejnych budżetach gminy.

#### 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 2018r poz. 1945) 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 2017r., poz. 1405 ze zm).

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 ..... r. do .....), przeprowadził w dniu ..... dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,



- przyjmował uwagi w terminie do dnia ....., 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.

.....