UCHWAŁA NR LV/440/2022
RADY GMINY KALISKA

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Trzechowo, w obrębie geodezyjnym Piece, gmina Kaliska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXVII/309/2021 Rady Gminy Kaliska z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Trzechowo, w obrębie geodezyjnym Piece, gmina Kaliska, po stwierdzeniu, iż nie narusza się 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Trzechowo w obrębie geodezyjnym Piece, gmina Kaliska, zwany dalej planem.

§ 2. Plan obejmuje fragment wsi Trzechowo w obrębie Piece, położony nad jeziorem Trzechowskim, o pow. 12,81 ha.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2) Załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) Załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są:

1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbol cyfrowo -literowy – oznaczenie terenu identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie cyfra oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
   a) ML – teren zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej,
   b) U,UT – teren zabudowy usługowej i/lub usług turystyki i rekreacji,
   c) R – teren rolniczy,
   d) ZL – lasy,
   e) KDP – teren komunikacyjny, parking,
   f) KDD – teren komunikacyjny droga publiczna, klasy technicznej dojazdowej,
   g) KDW - teren komunikacyjny, droga wewnętrzna,
   h) KDX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny;
5) granica pasa szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych w obszarach chronionego krajobrazu;

6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu (pasem ochrony funkcyjnej) szerokości 14m (po 7m od osi linii w obie strony).

2. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

4. 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) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

5. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego brak jest przesłanek do określania granic i sposobów zagospodarowania terenów w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

§ 5. Definicje

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, aby uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie, wymóg realizacji na danym terenie obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka);

2) jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolorystykę o zintensyfikowanym nasyceniu barwy, nie występującym w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie;

3) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy na terenie nieruchomości na terenie, w budynku lub pod wiatą;

4) 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, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym dot. dróg publicznych);

5) 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;

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczoną 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 ani elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp);

7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;

8) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

9) stawce procentowej – należy przez to rozumieć 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;

10) 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; każdy 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, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono zakazy lokalizowania określonych obiektów;

11) wysokości zabudowy - dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu;

12) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe typu wiata, altana, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach.

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

§ 6. 1. 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, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne.

2. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.).

3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

4. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.

5. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 14- 17 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, a dla terenów komunikacyjnych parametry oraz zasady zagospodarowania.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków, wiat, altan i innych obiektów budowlanych usytuowanych w granicach jednego terenu pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

3. Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, modernizacje i zmiany wystroju istniejących obiektów w celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, geometrii dachów, intensywności zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

4. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie w ramach ustalonych przeznaczeń urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej.

5. W obszarach objętych granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Oba obszary planu w całości położone są w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku i Bydgoszczy).

2. Oba obszary objęte planem położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują w nim przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego).

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

4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: dla terenów zabudowy ML jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów 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.

7. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew adekwatne siedliskowo.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

1. W granicach planu nie występują zabytki ujęte w rejestrach lub ewidencjach zabytków, nie określa się stref ochrony konserwatorskiej.

2. W kształtowaniu zabudowy ustala się nawiązywanie do form zabudowy tradycyjnej regionalnej Kociewia:

1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, przy czym budynki i zagospodarowanie należy dostosować do topografii, ukształtowania i rzeźby terenu;

2) rzut głównej bryły budynku prostokątny o proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5; budynki o prostej sylwecie, zwartej bryle, na planie prostokąta, parterowe z ewentualnym poddaszem użytkowym – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

3) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze);

4) w elewacjach wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązek stosowania palety barw ziemi, o niskim nasyceniu, z zaleceniem beżów, bieli, szarości;

5) dla budynków głównych zastosowanie przede wszystkim dachów dwuspadowych o nachyleniach głównych połaci 40-50 stopni, z krótkim okapem i połaciami dachowymi zlicowanymi ze ścianą szczytową i frontową;

6) dopuszcza się wystawki do wysokości kalenicy dachu głównego lub niższe; dopuszcza się ryzality przykryte dachem dwuspadowym;

7) dopuszczalne sytuowanie przed wejściem ganku drewnianego bądź murowanego;

8) zalecane usytuowanie budynku - kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki;

9) dachy płaskie lub jednospadowe dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej typu niewielkie budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

10) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, o matowym wykończeniu.

3. W przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta gminy.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W granicach obszarów objętych planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nowo wydzielane dojazdy o szerokości pasa minimum 6m;

2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę letniskową ustala się:

a) wielkość nie mniejszą niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działki - minimum 20m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- od 70 do 110 stopni.

3. W granicach planu dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa, przepompownia, osadnik itp.), parametry ewentualnych wydzieleń geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleń nie określa się.

4. Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek nie dotyczy podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic.

5. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych dla określonego terenu minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W pasie 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, wskazanym na rysunku planu w załączniku nr 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim).

2. Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV, wskazanej na rysunku planu, występują ograniczenia w zagospodarowaniu (pas ochrony funkcyjnej) 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.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru planu z otoczeniem zapewnia droga oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDD – droga publiczna gminna.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi odbywać ma się z istniejących dróg publicznych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) lub ciągów pieszo- jezdnych (KDX). Zjazdy bezpośrednie na działki budowlane z drogi publicznej gminnej 01.KDD z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. W liniach rozgraniczenia dróg KDD, KDW oraz ciągach KDX dopuszcza się ruch rowerowy.

4. Minimalne wskaźniki miejsc parkingowych określono w ustaleniach szczegółowych. Obliczoną za pomocą ustalonych wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby całkowitej.

5. Nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pozostałych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą oraz projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu a w terenach ZL w sposób nie powodujący zmiany leśnego przeznaczenia;

3) dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu zabudowy, w tym takich obiektów jak np. stacje transformatorowe energetyczne, stacje redukcyjne gazu, przepompownie, na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach określonych przepisami uchwały;

4) dopuszcza się użytkowanie istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich remonty, przebudowy, rozbudowy, a w sytuacjach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem i zabudową zmiany ich lokalizacji, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb urządzeń budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej, służących zasilaniu lub obsłudze zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zakazano lokalizacji takich urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia - indywidualnych studni;

2) docelowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się:

1) dopuszcza się tymczasowo (do czasu realizacji sieci umożliwiających włączenie) stosowanie indywidualnych rozwiązań – zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne lub przydomowej oczyszczalni ścieków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;

2) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich obiektów i likwidacja zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzać powierzchniowo na własnym terenie objętym inwestycją;

2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, ogrodów deszczowych itp.;

3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :

1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych usytuowanych w granicach planu oraz poza obszarem planu;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) wyklucza się przydomowe elektrownie wiatrowe;

4) w wypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci dopuszcza się ich odpowiednie przebudowy.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazową projektowaną;

2) dopuszcza się sytuowanie gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-rowerowych na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wzdłuż projektowanych sieci gazowych oraz w otoczeniu urządzeń zaopatrzenia w gaz obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w tzw. strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz LPG, zbiorniki naziemne zamaskować zielenią.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady komunalne gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, zapewniając zabezpieczenie przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić regularny wywóz przez uprawnione podmioty;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi gminy Kaliska.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych ustala się:

1) obiekty budowlane na obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie i na warunkach przepisów odrębnych, jeśli ich przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne na obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń a także nie powoduje ponadnormatywnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w miejscach dostępnych dla ludzi;

4) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych, dopuszcza się modernizacje i przebudowy istniejących sieci napowietrznych;

5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej.

10. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących w granicach planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dla terenów 2.ML, 3.ML, 4.ML, 8.ML, 9.ML, 10.ML, 11.ML, 14.ML

1. Oznaczenie i powierzchnia terenu, przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej; 2.MN o pow. ok. 1,01 ha, 3.ML o pow. ok. 1,21 ha, 4.ML o pow. ok.0,47 ha, 8.ML o pow. ok.0,33 ha, 9.ML o pow. ok.0,52 ha, 10.ML o pow. ok.0,23 ha, 11.ML o pow. ok.0,57 ha, 14.ML o pow. ok.0,08 ha.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) budynki mieszkalne letniskowe;

2) budynki rekreacji indywidualnej;

3) altany, wiaty;

4) towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb własnych;

5) związane z obiektami budowlanymi urządzenia budowlane takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzysząca, obiekty towarzyszącej infrastruktury technicznej.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone: zabudowa w formach zwartych, zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,90,

c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: 30%;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków letniskowych oraz budynków rekreacji indywidualnej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza), z dopuszczeniem podpiwniczenia, nie wyżej jak 9,0 m,

- dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jak 5,0 m dla budynków z dachami stromymi, do 4,0m z dachami płaskimi,

- altany, wiaty – do 4,0m,

b) geometria dachów:

- dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej - dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni,

- położenie kalenicy głównej równolegle lub prostopadle do frontu działki,

- dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniach w przedziale 10-25 stopni, dachy dwuspadowe o nachyleniach 20-50 stopni,

- dla altan, wiat – dachy dowolne;

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

4) ustala się w kształtowaniu zabudowy nawiązywanie do tradycyjnych regionalnych form architektonicznych Kociewia – obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w tym w garażach oraz jako miejsca naziemne, wydzielone na terenie nieruchomości,

b) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: nie mniej jak 1 miejsce na dom letniskowy lub obiekt rekreacji indywidualnej,

c) nie występuję potrzeba wskazania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenów 8.ML, 9.ML, 10.Ml i 11.ML uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, zgodnie z § 11 ust. 2;

2) w terenie 14.ML uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w pasie 100m od linii brzegowej jeziora, obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna: dojazdy z sąsiednich, przyległych dróg KDD, KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Inne ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenów 17.ML, 18.ML, 19.ML

1. Oznaczenie i powierzchnia terenu, przeznaczenie terenu : teren zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej; 17.MN o pow. ok.0,20 ha, 18.ML o pow. ok. 0,74 ha, 19.ML o pow. ok.0,47 ha.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) budynki mieszkalne letniskowe;

2) budynki rekreacji indywidualnej;

3) altany, wiaty;

4) towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb własnych;

5) związane z obiektami budowlanymi urządzenia budowlane takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzysząca, obiekty towarzyszącej infrastruktury technicznej.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone: zabudowa w formach zwartych, zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,45,

c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: 15%;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków letniskowych oraz budynków rekreacji indywidualnej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza), z dopuszczeniem podpiwniczenia, nie wyżej jak 7,0 m,
- dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jak 5,0 m dla budynków z dachami stromymi, do 4,0m z dachami płaskimi,
- altany, wiaty – do 4,0m,

b) geometria dachów:

- dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej - dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni,
- położenie kalenicy głównej równolegle do frontu działki,
- dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniach w przedziale 10-25 stopni, dachy dwuspadowe o nachyleniach 20-50 stopni,
- dla altan, wiat – dachy dowolne,

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

4) ustala się w kształtowaniu zabudowy nawiązywanie do tradycyjnych regionalnych form architektonicznych Kociewia – obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 12m;

6) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w tym w garażach oraz jako miejsca naziemne, wydzielone na terenie nieruchomości,

b) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: nie mniej jak 1 miejsce na dom letniskowy lub obiekt rekreacji indywidualnej,

c) nie występuję potrzeba wskazania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z § 11.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna: dojazdy z sąsiednich, przyległych dróg KDD, KDW lub ciągów pieszo-jezdnych KDX;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Inne ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu 20.U,UT

1. Oznaczenie i powierzchnia terenu, przeznaczenie terenu : teren zabudowy usługowej i/lub usług turystyki i rekreacji; 20.U,UT o pow. ok.0,36 ha.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) budynki usługowe nieuciążliwe , np. z zakresu gastronomii, handlu detalicznego, sezonowe lub całoroczne;

2) usługi turystyki i wypoczynku – budynki typu pensjonat, hotel, schronisko, gospoda i podobne budynki oferujące zakwaterowanie turystyczne;

3) funkcja mieszkalna integralnie związana z prowadzoną działalnością – lokal wbudowany w obiekt usługowy;

4) altany, wiaty;

5) towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla potrzeb własnych;

6) związane z obiektami budowlanymi urządzenia budowlane takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także obiekty towarzyszącej infrastruktury technicznej;

7) zieleń towarzysząca, urządzenia sportowo-rekreacyjne, place do gier, boiska sportowe i rekreacyjne, plac zabaw dla dzieci, w tym obsługujące sąsiednie tereny zabudowy letniskowej.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) budynki rekreacji indywidualnej (letniskowe) sytuowane na oddzielnych działkach budowlanych;

3) usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z turystycznym, rekreacyjnym zagospodarowaniem.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0, maksymalna intensywność zabudowy – liczona w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej: nie większa jak 0,60,

c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako % powierzchni terenu działki budowlanej: 20%;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków głównych usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (ostatnia w formie poddasza), z dopuszczeniem podpiwniczenia, nie wyżej jak 10,0 m,

- dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej jak 5,0 m dla budynków z dachami stromymi, do 4,0m z dachami płaskimi,

- altany, wiaty – do 4,0m,

b) geometria dachów:

- dla budynków głównych - dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-50 stopni,

- dla budynków towarzyszących typu garaż, budynek gospodarczy: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniach w przedziale 10-25 stopni, dachy dwuspadowe o nachyleniach 30-50 stopni,

- dla altan, wiat – dachy dowolne;

3) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

4) ustala się w kształtowaniu zabudowy nawiązywanie do tradycyjnych regionalnych form architektonicznych Kociewia – obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych:

a) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kubaturze budynków, w tym w garażach oraz jako miejsca naziemne, wydzielone na terenie nieruchomości,

b) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- nie mniej jak 1 miejsce na lokal mieszkalny,

- dla usług związanych z zakwaterowaniem turystycznym – 1 miejsce/ 4 miejsca noclegowe,

- dla pozostałych usług 1 miejsce/ 50m^2 pow. użytkowej usług nie mniej jak 1 miejsce, dodatkowo 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych,

c) w ogólnej liczbie miejsc do parkowania należy wskazać miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe – minimum 2 miejsca.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dopuszcza się podziałów terenu na indywidualne działki rekreacyjne; ustala się nakaz kompleksowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna: dojazdy z sąsiednich, przyległych dróg KDW lub ciągu pieszo-jezdnego 012.KDX;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Inne ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.

11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów 1.R, 16.R

1. Oznaczenie i powierzchnia terenu, przeznaczenie terenu : teren rolniczy; 1.R o pow. ok.0,04 ha, 16.R o pow. ok.2,38 ha.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) teren rolniczy bez zabudowy w formie budynków;

2) zieleń naturalna, o znaczeniu krajobrazowym i ekologicznym;

3) altany, wiaty, obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku dopuszczone w pasie 100m od linii brzegowej jeziora przepisami odrębnymi dla obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;

4) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone:

1) zabudowa w formie budynków;

2) miejsca do parkowania samochodów;

3) wyklucza się zespoły ogniw fotowoltaicznych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 8; dopuszcza się w celu poprawy bioróżnorodności i urozmaicenia krajobrazu stymulowanie, nasadzenia kęp zarośli, grup drzew.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%,

b) minimalna intensywność zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

c) łączna powierzchnia zabudowy liczona jako suma powierzchni rzutów dachów altan wiat itp. dopuszczonych obiektów: 50m^2, dla pojedynczego obiektu powierzchnia nie większa jak 25m^2;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do 4m n.p.t.,

b) geometria dachów - dowolna;

3) linie zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

4) ustala się w kształtowaniu zabudowy:

a) podstawowy materiał budowlany dla dopuszczonych obiektów- drewno,

b) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycia dachowe – kolorystyka elewacji barwy naturalnego drewna, biała, kremowa, zieleń, z wykluczeniem jaskrawych barw; pokrycia- dachówka, gont, dranice, trzcina;

5) zasady zagospodarowania dotyczące miejsc parkingowych: wyklucza się miejsca do parkowania samochodów.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren 16.R w całości położony jest w pasie 100m od linii brzegowej jeziora, obowiązują ustalenia § 11 ust. 1;

2) w terenie 16.R obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo wodne).

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla 16.R - dojazd z sąsiednich, przyległych dróg 02.KDW lub ciągów pieszo-jezdnych 012.KDX, 011.KDX,

b) dla 1.R – dojazd z 02.KDW;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenów 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 15.ZL

1. Oznaczenie i powierzchnia terenu, przeznaczenie terenu : lasy; 5.ZL o pow. ok. 0,64 ha, 6.ZL o pow. ok.1,50 ha, 7.ZL o pow. ok.0,03 ha, 12.ZL o pow. ok.0,06 ha, 13.ZL o pow. ok.0,47 ha, 15.ZL o pow. ok.0,04 ha.

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) lasy zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o lasach;

2) budowle nie powodujące zmiany leśnego przeznaczenia.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone: budynki, miejsca do parkowania samochodów.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

b) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

c) wskaźniki parkingowe : nie dotyczy;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

3) linie zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków; sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren 15.ZL w całości położony jest w pasie 100m od linii brzegowej jeziora, obowiązują ustalenia § 11 ust. 1;

2) w terenie 15.ZL obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo wodne).

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna: z sąsiednich przyległych dróg lub ciągów pieszo-jezdnych KDD, KDW, KDX lub poprzez sąsiednie grunty rolne;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 19. Ustalenia dla terenu 21.KDP

1. Oznaczenie i powierzchnia terenu, przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, ogólnodostępny parking; 21.KDP o pow. ok.0,06 ha

2. Dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

1) miejsca do parkowania samochodów;

2) altany, wiaty związane z przeznaczeniem terenu;

3) obiekty i urządzenia związane z utrzymaniem porządku, sanitariaty;

4) dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) miejsca do parkowania rowerów;

6) zieleń towarzysząca.

3. Formy i funkcje zabudowy wykluczone: budynki, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określania.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie określa się,

b) intensywność zabudowy: minimum 0, maksimum – 0,02,

c) wskaźniki parkingowe:

- dopuszcza się wykorzystanie terenu w całości na parking,
- w ogólnej liczbie miejsc parkingowych nakaz wyznaczenia miejsca dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, nie mniej niż 2 miejsca;

2) parametry, gabaryty, zasady kształtowania zabudowy: wysokość do 4m npt , dachy dowolne;

3) linie zabudowy –sytuowanie obiektów związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi 02.KDW;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

10. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenu 01.KDD

1. Symbol i powierzchnia terenu: 01.KDD – pow. ok.0,23 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDD – teren komunikacyjny, dróg publicznych, klasy technicznej dojazdowej: istniejąca droga gminna.

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

2) wyposażenie oraz elementy zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;

3) dostępność poprzez zjazdy zgodne z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, w tym niezwiązanego z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych;

5) miejsca parkingowe dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe – sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu: teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; obowiązują ustalenia § 8 i 11.

5. Stawka procentowa: 0%.

§ 21. Ustalenia dla terenów 02.KDW, 07.KDW, 010.KDW

1. Symbol i powierzchnia terenu: 02.KDW – pow. ok. 0,33 ha, 07.KDW – o pow. ok.0,09 ha, 010.KDW o pow. ok.0,11 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDW – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna.

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się wyposażenie oraz elementy zagospodarowania jak dla dróg publicznych dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;

3) dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego z ruchem współdzielonym, bez wyodrębniania jezdni i chodnika;

4) dostępność poprzez zjazdy – bez ograniczeń dostępności;

5) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, w tym niezwiązanego z drogą.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu: teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; obowiązują ustalenia § 8.

5. Stawka procentowa: 0%.

§ 22. Ustalenia dla terenów 03.KDX, 04.KDX, 05.KDX, 06.KDX, 08.KDX, 09.KDX, 011.KDX, 012.KDX

1. Symbol i powierzchnia terenu: 03.KDX – pow. ok.0,05 ha, 04.KDX – o pow. ok.0,04 ha, 05.KDX o pow. ok.0,08 ha, 06.KDX- o pow. ok.0,02 ha, 08.KDX o pow. ok. 0,13 ha, 09.KDZ o pow. ok.0,08 ha, 011.KDX o pow. ok.0,06 ha, 012.KDX o pow. ok. 0,18 ha;

2. Przeznaczenie i sposoby zagospodarowania: KDX – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny, dojazd i dojście do sąsiednich terenów.

3. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się wyposażenie oraz elementy zagospodarowania jak dla dróg publicznych dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych – ustawą oraz warunkami technicznymi;

3) dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego z ruchem współdzielonym, bez wyodrębniania jezdni i chodnika;

4) dostępność poprzez zjazdy – bez ograniczeń;

5) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego, w tym niezwiązanego z drogą.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu: teren położony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009 oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich; obowiązują ustalenia § 8.

5. Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE i KOŃCOWE

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

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy Kaliska.

Przewodniczący Rady Gminy
Kaliska

Zbigniew Szarafin

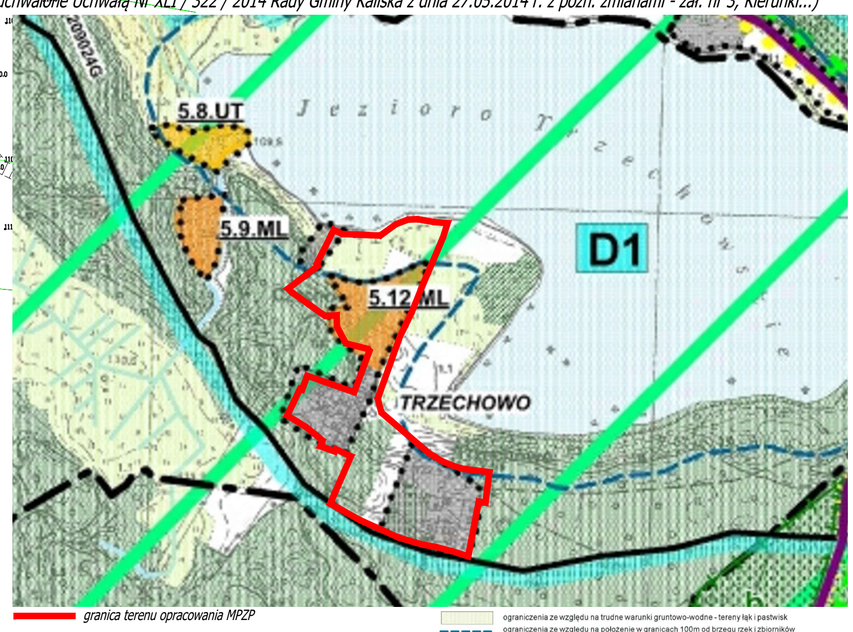
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI TRZECHOWO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PIECE, GMINA KALISKA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV/440/2022
Rady Gminy Kaliska z dnia 29 listopada 2022 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KALISKA
(uchwalone Uchwałą Nr XLI / 322 / 2014 Rady Gminy Kaliska z dnia 27.05.2014 r. z późn. zmianami - zał. nr 3, Kierunki...)



granica terenu opracowania MPZP

1. STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE
D. STREFA ROZWOJU FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ
D1 - Trzechowo
D. STREFA ROZWOJU FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ
D1 - Trzechowo
obszar urbanizacji
Obszar kontynuacji zabudowy (obszary niezainwestowane w granicach obszaru urbanizacji)
Obszar rozwoju zabudowy, w tym o podstawowym przeznaczeniu:
ML - zabudowa letniskowa
tereny rolnicze z zabudową zagrodową

ograniczenia ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne - tereny łąk i pastwisk
ograniczenia ze względu na położenie w granicach 100m od brzegu rzek i zbiorników wodnych położone w obszarze chronionego krajobrazu (pokazano odległości od ważniejszych cieków oraz zbiorników wodnych)
lasy
wody otwarte
tereny rolnicze o największym potencjale agroekologicznym
korytarz ekologiczny pojezierny-północny
- drogi lokalne i dojazdowe (L,D)

LEGENDA:

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

2.ML OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN

PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:

- ML - TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ, REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- U,UT - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
- R - TERENY ROLNICZE
- ZL - LASY
- KDP - PARKING
- KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY, DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDW - TEREN KOMUNIKACYJNY, DROGA WEWNĘTRZNA
- KDX - CIĄG PIESZO-JEZDNY

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORÓW TUCHOLSKICH

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 BORY TUCHOLSKIE PLB220009

GRANICA PASA SZEROKOŚCI 100m OD LINII BRZEGÓW RZEK, JEZIOR I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH Z ZAKAZEM LOKALIZOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W OBSZARACH CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENARGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTREZNNYM SZER. 7m OD OSI LINII W KAŻDĄ STRONĘ (PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ)

0 20 40 60 80 100m

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI TRZECHOWO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PIECE, GMINA KALISKA

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie: mgr Karina Marikowska

data opracowania: GRUDZIEŃ 2021 r. - LISTOPAD 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/440/2022

Rady Gminy Kaliska

z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Trzechowo w obrębie geodezyjnym Piece, gmina Kaliska

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 12 września 2022 r. do 05 października 2022 r.** w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu **28 września 2022 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) ustalono **do 21 października 2022 r.**

3. W ustawowym terminie tj. **do dnia 21.10.2022r.** do projektu planu uwag nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Gminy
Kaliska

Zbigniew Szarafin

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/440/2022

Rady Gminy Kaliska

z dnia 29 listopada 2022 r.

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 2022r., poz. 503 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. 2022r., poz. 1634 ze zm.), Rada Gminy Kaliska ustala, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie skutkuje koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Kaliska

Zbigniew Szarafin

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/440/2022

Rady Gminy Kaliska

z dnia 29 listopada 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) - załącznik gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący Rady Gminy
Kaliska

Zbigniew Szarafin

Uzasadnienie

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment wsi Trzechowo w obrębie Piece, położony nad jeziorem Trzechowskim, o pow. ok. 12,81 ha, dla którego obecnie brak jest obowiązującego miejscowego planu. Obszar opracowania obejmuje tereny już zabudowane oraz nowo projektowane.

Plan jest realizacją Uchwały Nr XXXVII/309/2021 Rady Gminy Kaliska z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania stanowi fragment obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie oraz fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Tucholskie".

W bezpośrednim sąsiedztwie oraz w granicach opracowania w obszarze 1 występuje zabudowa letniskowa, rekreacyjna. Budynki były wzniesione w różnym okresie czasu, są zróżnicowane pod względem formy i gabarytów, są na ogół dwukondygnacyjne, mają bardzo różne kształty dachów. Część działek jest zadrzewiona, w sąsiedztwie obszaru a także na fragmentach obszaru opracowania występuje las.

Obszar planu położony jest z dala od gminnych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, obsługiwany jest przez sieci elektroenergetyczne SN-15kV napowietrzne i nn -0,4kV oraz sieci kablowe nn-0,4kV a także stację transformatorową T060962 Trzechowo-Kolonia. Brak jest obecnie sieci gazowych, jednak te są przewidywane w obszarze gminy. Budynki istniejące zaopatrywane są w wodę z indywidualnych studni, a ścieki sanitarne odprowadzane do indywidualnych zbiorników bezodpływowych szczelnych.

W granicach opracowania występuje przede wszystkim własność prywatna, do Gminy należy jedynie działka stanowiąca drogę publiczną.

Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska, przyjętym Uchwałą Nr XLI/322/2014 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 maja 2014 r., z późniejszymi zmianami. Obszar opracowania to fragment podstrefy D1 - Trzechowo, w terenach wskazywanych dla funkcji turystycznej i rekreacyjnej. Zgodnie ze Studium strefa D to strefa rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej, strefa 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 Studium wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy, w szczególności dla nowych zespołów zabudowy letniskowej min pow. nowo wydzielanej działki dla zabudowy letniskowej -600 m^2, powierzchnia zabudowy do ok. 25% powierzchni działek, dla zespołu zabudowy w ilości 20 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1000 m^2 i co najmniej 10 miejsc postojowych ogólnodostępnych, tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej i wodociągowej oraz perspektywicznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

W projekcie planu terenem rekreacyjnym obsługującym zespół zabudowy letniskowej może być teren 20.U,UT, ogólnodostępne miejsca parkingowe wskazano w terenie 21.KDP.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.).

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

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu określają sytuowanie zabudowy poprzez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry i gabaryty budynków, minimalne powierzchnie biologicznie czynne oraz intensywności zabudowy. W celu zachowania walorów krajobrazowych ustalono dla nowych terenów letniskowych niski wskaźnik intensywności, nakazano harmonizowanie zabudowy sytuowanej w ramach jednej działki, terenu inwestycyjnego.

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

Całość obszaru planu jest położona w granicach objętych formami ochrony przyrody: w granicach obszaru Natura 2000 oraz w granicach OCHK Bory Tucholskie, przywołano w planie obowiązujące przepisy odrębne. Nie występują w granicach opracowania planu grunty leśne wymagające zmian leśnego przeznaczenia, dla lasów w granicach opracowania utrzymuje się ich dotychczasowe leśne przeznaczenie, nie występują użytki rolne klas I-III.

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

W granicach opracowania nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną konserwatorską.

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. W granicach planu miejscowego, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Ze względu na rodzaj ustalonych przeznaczeń nie występuje potrzeba określania wymaganych w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w terenach ML, miejsca tego typu realizowane w drodze publicznej 01.KDD należy sytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ze względu na ustalone przeznaczenie nakazano wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w terenie 20.U,UT oraz 21.KDP.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia i utrzymuje dotychczasowe faktyczne, przeznaczenie terenów, uwzględnia wydzielone geodezyjnie działki budowlane, uwzględnia tym samym uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni. Uwzględnia także wnioskowane nowe przeznaczania terenów dotychczas rolnych 17.ML, 18.ML, 19.ML, 20.U,UT i 21.KDP. Potencjalne prognozowane skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Uchwalenie planu spowoduje wzrost wartości nieruchomości w jego granicach, stąd stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy, ustalono na poziomie 30%, stawkę 0% ustalono jedynie dla terenów ZL, R oraz terenów komunikacyjnych KDD, KDW, KDX.

2.7.Prawo własności

W granicach opracowania występują niemal wyłącznie grunty prywatne osób fizycznych, plan uwzględnia oczekiwania i wnioski właścicieli nieruchomości, nie powoduje nadmiernych ograniczeń prawa własności, nie wiąże się z koniecznością przeznaczenia prywatnej własności na cele publiczne.

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 przede wszystkim uporządkowanie prawne, umożliwienie dalszych procesów inwestycyjnych, zgodnie z potrzebami właścicieli nieruchomości. Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a umożliwienie sytuowania zabudowy rekreacyjnej oraz usługowej poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenu i w konsekwencji może przynieść korzyści dzięki wzrostowi podatków lokalnych.

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

Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów.

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. Osoby fizyczne nie zgłosiły żadnych wniosków. Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji. Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zmiany planu. Uzgodnił z RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu i przeprowadził postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko w dniach od 12.09.2022 r. do 05.10.2022 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 28.09.2022 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 21.10.2022 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, 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. W terminach tych można było wnosić wnioski i uwagi także do prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwag do prognozy nie wniesiono. Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

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

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym dotyczące zaopatrzenia w wodę. Docelowo planuje się zaopatrzenie w wodę z sieci, jednak ze względu na oddalenie od zwartej zabudowy wsi dopuszcza jako rozwiązanie etapowe zaopatrzenie z indywidualnych studni.

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

Plan utrzymuje dotychczasowe sposoby wykorzystywania terenów. Nie wyznacza się terenów dla realizacji celów publicznych np. nowych dróg publicznych, uwzględniono istniejące wydzielenia geodezyjne dla dróg wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnych (KDX) oraz istniejąca drogę publiczną gminną (01.KDD).

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 są kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania znajdujących się w sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Obszar opracowania usytuowany jest poza zwartymi obszarami wiejskimi.

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 (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) 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 gminy, zakończonej uchwałą Rady Gminy. Sporządzenie planu nie jest wynikiem w/wym uchwały lecz wynika z bieżących potrzeb.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu nie będzie miało istotnego wpływu na budżet gminy, można oczekiwać ewentualnych przychodów z tytułu wzrostu podatków lokalnych, opłat planistycznych w sytuacji sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia planu czy z opłat adiacenckich. Uchwalenie planu nie będzie 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).

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 2022r. poz. 503 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,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- sporządził projekt planu, prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,

- wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 12.09.2022 r. do 05.10.2022 r.), przeprowadził w dniu 28.09.2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 21.10.2022 r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) przedkłada się Radzie Gminy Kaliska projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.