

**UCHWAŁA NR XXXVIII/321/2021
RADY GMINY KALISKA**

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla domków
tartacznych znajdującego się w miejscowości Kaliska, gmina Kaliska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) oraz uchwały Nr XIII/127/2019 Rady Gminy Kaliska z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla domków tartacznych znajdującego się w miejscowości Kaliska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska, uchwalonego uchwałą Nr XLI/322/2014 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 maja 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz uchwałą Nr XLV/361/2018 Rady Gminy Kaliska z dnia 01 marca 2018 r.,

**Rada Gminy Kaliska uchwała,
co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla domków tartacznych znajdującego się w miejscowości Kaliska w gminie Kaliska, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o pow. ok. 6,08 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

4. Obowiązującymi ustaleniami rysunków planu są:

- 1) granice opracowania 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - d) KDD – teren komunikacyjny, dróg publicznych, dojazdowych,
 - e) KDW – teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych,

- f) KDX, KDP – teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny oraz parking ogólnodostępny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego tartaczno - obszar ujęty w ewidencji zabytków;
 - 7) budynki mieszkalne do ochrony – ujęte w ewidencji zabytków;
 - 8) budynki gospodarcze do ochrony – ujęte w ewidencji zabytków;
 - 9) budynki o wartościach historyczno - kulturowych współtworzące klimat zespołu zabudowy;
 - 10) bryła budynków gospodarczych do ochrony;
 - 11) podział parcelacyjny - do utrzymania, ochrony i zachowania; w tym pierwotny historyczny podział do zachowania i ochrony;
 - 12) tereny, dla których obowiązuje ochrona obecnych wielkości działek i zakaz dalszych podziałów;
 - 13) istniejąca zieleń wysoka (pojedyncze drzewa, grupy drzew, zadrzewienia) – do ochrony i zachowania;
 - 14) pas zieleni – do ochrony i zachowania;
 - 15) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony);
 - 16) część działki, w której dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących typu budynki gospodarcze, garaż.

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

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

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

§ 2. 1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż było przeznaczone pierwotnie lub polega na przystosowaniu obiektu do nowych wymagań (technologicznych, z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych) bez zmiany jego funkcji, przy jednoczesnym zachowaniu walorów stylowych zabytku i wartości chronionych w planie; w zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz oraz działania rewaloryzacyjne;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przykrywający min. 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci minimum 15 stopni; podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.;
- 3) **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);
- 4) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolorystykę o zintensyfikowanym nasyceniu barwy, nie występującą w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie;

- 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 linię 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
- 8) **odbudowie wg pierwotnego** – należy przez to rozumieć odbudowę obiektu w pierwotnej formie, gabarytach, materiale i z zachowaniem sposobu sytuowania na działce – w oparciu o dostępną dokumentację fotograficzną, materiały archiwalne;
- 9) **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 (np. garaży podziemnych), elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych) czy też wydzielonych altan, szklarni i szop;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 11) **rewaloryzacji** – rozumie się przez to działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i ucytelnieniu wartości użytkowych i estetycznych i mające na celu ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz walorów krajobrazowych zespołu przestrzennego;
- 12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach [%], służącą 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego założenia parkowego, zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;
- 15) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol cyfrowo-literowy i przypisaną do niej 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;
- 16) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska;
- 17) **wysokości zabudowy** - dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu;
- 18) **zabudowie bliźniaczej** - rozumie się przez to dwa budynki usytuowane każdy na odrębnej działce, które stykają się ze sobą na całej długości jednej ze ścian, tworząc pary; jedna ze ścian zewnętrznych budynku przylega zatem do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie; przy czym

"połowy" budynku, niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, jednak powinny charakteryzować się jednakową wysokością kalenicy, taką samą geometrią głównego dachu, takimi samymi rozwiązaniami materiałowymi wykończenia elewacji i pokrycia dachowego, taką samą kolorystyką elewacji i pokrycia dachowego.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane 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 terenu wydzielonego na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

4. Podane w ustaleniach szczegółowych w § 10 i § 11 uchwały, parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne, stacje transformatorowe słupowe itp.

5. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej bądź na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdy. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

6. W poszczególnych wyróżnionych liniami rozgraniczenia terenach dopuszcza się poza budynkami sytuowanie związanych z obiektami budowlanymi urządzeń budowlanych takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, infrastruktury technicznej.

7. 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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 10 i § 11 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 10 i § 11 uchwały, oraz w maksymalnie możliwym stopniu ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w tym wskazanej na rysunkach planu.

3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

4. Wyklucza się stosowanie kondygnacji podziemnych.

5. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą: obiektów małej architektury, obiektów niezbędnych do obsługi technicznej dopuszczonych funkcji (np. trafostacja, słup elektroenergetyczny itp.), dla których dopuszcza się parametry zgodne z ich wymogami technicznymi oraz innych budowli sytuowanych w liniach rozgraniczenia terenu, zgodnych z ustalonym przeznaczeniem. Dla obiektów innych niż budynki wysokość zabudowy to wysokość mierzona od średniego faktycznego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonego punktu.

6. Ustala się w granicach planu zakaz sytuowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12,0m npt; inne ograniczenia dotyczące lokalizowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6.

7. Dla działek zabudowanych z zabudową o parametrach i wskaźnikach niezgodnych z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej legalnie wzniesionej zabudowy. Dopuszcza się jej remonty i przebudowy. Dopuszcza się jej rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie.

8. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, dla których plan dopuszcza takie działania, dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach niż obowiązujące na danym terenie pod warunkiem zachowania zasady harmonizowania zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych nachyleniach niż obowiązujące na danym terenie pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną i kolorystyczną.

9. Dopuszcza się adaptacje, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych nie dopuszcza się nadbudowy, a zasady realizacji robot budowlanych z nimi związanych określa się w § 6.

10. Ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie elementów architektonicznych, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych obcych kulturowo, kolizyjnych z zachowanym historycznym zespołem zabudowy dawnego osiedla tartaczego.

11. Zieleń – starodrzew w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy podlega ochronie. Ustala się nakaz zapewnienia odpowiednich warunków fitosanitarnych w celu ochrony i zachowania drzew oraz nakaz ich pielęgnacji. W przypadku wycinki ze względu na ich zły stan oraz zagrożenie życia i mienia należy stosować kompensację w stosunku minimum 1:1, z zastosowaniem gatunków drzew tożsamyh z wyciętymi lub szlachetnych, tradycyjnie występujących na tym terenie.

12. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony ustaleniami planu, dopuszcza się jego zachowanie.

13. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy lub wskaźnik intensywności zabudowy, określone ustaleniami planu, dopuszcza się ich zachowanie.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie¹⁾. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska).

2. Wprowadza się obowiązek docelowego włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

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

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

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

1. W granicach planu położony jest historyczny zespół zabudowy osiedla tartaczego, ujęty w ewidencji zabytków. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy, w obrębie której ochronie poddaje się historyczną strukturę, w tym: historyczne zespoły budowlane, pojedyncze budynki o walorach historyczno-kulturowych, pozostałości historycznej zieleni, układ zabudowy, historycznie ukształtowane linie zabudowy oraz układ historycznych podziałów własności oraz historycznie ukształtowany układ ulic. Granice strefy przedstawiono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej w ust. 1, ustala się:

- 1) nowa zabudowa (budynki gospodarcze, garażowe lub odbudowy – odtworzeniowe budynków zabytkowych i historycznych czy też niewielkie rozbudowy obiektów istniejących) powinna stanowić dopełnienie zabudowy historycznej na zasadzie kontynuacji tradycji budowlanej charakterystycznej dla chronionego zespołu, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych; dopuszcza się adaptację historycznej zabudowy, w razie potrzeby jej restylizację, rewaloryzację polegającą na przywróceniu historycznej formy, wystroju elewacji i pokrycia dachu lub rewitalizację;
- 2) planowana nowa zabudowa (budynki gospodarcze, garażowe lub odbudowy – odtworzeniowe budynków zabytkowych i historycznych, czy też niewielkie rozbudowy obiektów istniejących) 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;
- 3) działania inwestycyjne i budowlane w obrębie strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury chronionego zespołu;
- 4) obowiązuje odnowa i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, w tym: nakaz zachowania zasady lokalizacji zabudowy na działce, jej układu względem drogi, wielkości działek, granic parceli wg zachowanego historycznego podziału parcelacyjnego, zachowanie przestrzeni niezabudowanych;
- 5) ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy bezpośrednio na granicy pierwotnych, historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 6) nakaz ochrony i zachowania pierwotnych, historycznych podziałów parcelacyjnych pokazanych na rysunku planu;
- 7) wyklucza się dalsze podziały parcelacyjne zaburzające czytelność założenia osiedla;
- 8) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki w wykończeniu elewacji oraz w stosowanych pokryciach dachowych;
- 9) postulat rewaloryzacji całości zespołu zabudowy historycznego osiedla;
- 10) obowiązuje nakaz ochrony historycznego zespołu budowlanego w zakresie ochrony brył, materiałów elewacyjnych (drewno, podmurówka ceglana), artykulacji elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej (materiał, proporcje, zasady podziałów), geometrii dachów;
- 11) zakaz stosowania wieżyczek, facjat w formie „wolic oczu” itp., łukowych przekryć dachów i lukarn;
- 12) dla nowych obiektów, rozbudów i przebudów ustala się nakaz użycia materiałów naturalnych w wykończeniu zewnętrznym ścian – szalówki drewnianej o tradycyjnym profilu i układzie, nawiązującym do rozwiązań zastosowanych w chronionych budynkach;
- 13) dopuszczalne materiały pokryciowe dachów – pokrycie matowe; blacha płaska na rąbek, gont drewniany, materiały bitumiczne, ceramiczne itp., kolorystyka pokryć - odcienie szarości, grafitu, a dla ceramicznych pokryć kolor naturalnego spieku dachówki ceramicznej (czerwienie-brązy);
- 14) nakaz ochrony i zachowania historycznej zieleni, starodrzewu, w tym ujętego w ewidencji zabytków oraz pasa zieleni w terenie 4.MW wskazanego na rysunku planu;
- 15) ustala się zakaz sytuowania masztów i anten telekomunikacyjnych oraz innych nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) ustala się zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;

- 17) ustala się zakaz sytuowania budynków i obiektów budowlanych dysharmonizujących założenie, w tym dominant przestrzennych i kubaturowych;
- 18) ustala się zakaz sytuowania nowych budynków w obszarach nieuwarunkowanych historycznie do zabudowy to jest w niezabudowanych przestrzeniach pomiędzy budynkami istniejącymi, a także bezpośrednio przy pierwotnych granicach historycznego podziału parcelacyjnego;
- 19) w sytuacji uzasadnionych koniecznych rozbiórek, na skutek np. zniszczenia chronionych obiektów, nakazuje się ich odbudowę według pierwotnego wzoru;
- 20) działania inwestycyjne i budowlane oraz działania ingerujące w elementy chronione w granicach zespołu ujętego w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu występują budynki o wartościach historyczno-kulturowych wymagające ochrony: ujęte w ewidencji zabytków (budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze) oraz budynki współtworzące klimat zespołu zabudowy, w tym także budynki gospodarcze. Budynki te wskazano na załączniku graficznym - rysunku planu.

4. Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków (mieszkalnych: Krótka 1 róg Długiej, Krótka 3, Krótka 7, Robotnicza 5, Robotnicza 6, Robotnicza 7, Robotnicza 8 oraz gospodarczych przy Krótka 1 róg Długiej oraz przy Robotniczej 8), wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz ochrony historycznej bryły budynku, historycznego kształtu i proporcji dachu głównego, historycznych elewacji zewnętrznych i materiału elewacyjnego, historycznego detalu architektonicznego, rozplanowania i proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowywane winny gabarytami, kolorystyką elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków;
- 3) rozbudowa jest dopuszczalna wyłącznie na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji i gabarytów historycznych obiektów, rozbudowa może dotyczyć na przykład dobudowanego z boku lub z tyłu ganku wejściowego, wiatrołapu, zadaszenia, dodatkowego pomieszczenia na parterze, maksymalna powierzchnia rozbudowy – 15 m²; przy czym szerokość elewacji frontowej na działce z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie może być większa niż 14,5 m;
- 4) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;
- 5) dopuszcza się adaptacje i rewaloryzacje obiektów zabytkowych, które nie będą kolidować z zakresem ich ochrony i będą realizowane z poszanowaniem struktury i formy obiektu zabytkowego; wskazane jest przywrócenie historycznych, charakterystycznych dla zespołu zabudowy osiedla rozwiązań materiałowych i kolorystycznych w elewacjach i pokryciach dachowych;
- 6) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji obiektu (w szczególności drewnianej), w tym przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali architektonicznych;
- 7) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem wielkości otworów, kształtu stolarki i jej podziałów lub opierać się na zachowanych przekazach ikonograficznych; nakaz stosowania stolarki drewnianej; zakaz stosowania rolet zewnętrznych;
- 8) zakaz lokalizacji anten satelitarnych na połaciach dachowych i elewacjach od strony ulic;
- 9) działania inwestycyjne i budowlane oraz działania ingerujące w elementy chronione wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Dla budynków mieszkalnych współtworzących klimat zespołu zabudowy, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) ochronie podlega bryła budynków, kształt dachu, proporcje budynku oraz zachowany charakterystyczny detal architektoniczny;
- 2) dopuszcza się adaptacje, przebudowy, harmonijną niewielką (o pow. zabudowy do 25 m²) rozbudowę budynków na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych - dobudowę

niewielkich ganków, wejść, zadaszeń, parterowych dodatkowych pomieszczeń itp., przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji oraz zharmonizowaniu kształtów dachów;

- 3) w sytuacji rozbudów szerokość elewacji frontowej budynku nie może być większa niż 14,50 m;
- 4) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków objętych ochroną;
- 5) adaptacje, przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów;
- 6) wskazane zachowanie historycznych, charakterystycznych dla zespołu zabudowy osiedla rozwiązań materiałowych i kolorystycznych w elewacjach i pokryciach dachowych.

6. Dla budynków towarzyszących: gospodarczych, garaży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ustala się:

- 1) nakaz sytuowania tego typu obiektów w części działki wskazanej na rysunku planu, z zakazem sytuowania bezpośrednio przy granicy stanowiącej pierwotny historyczny podział parcelacyjny;
- 2) nakaz ochrony zachowanej historycznej bryły budynków gospodarczych, a w przypadku wymiany substancji wskazane odtworzenie historycznej zasady kształtowania, charakterystycznej dla zespołu osiedla;
- 3) dopuszcza się wymianę, usunięcie obiektów dysharmonizujących;
- 4) wskazane zachowanie historycznych, charakterystycznych dla zespołu zabudowy osiedla rozwiązań materiałowych, w tym drewna i kolorystycznych w elewacjach i pokryciach dachowych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wskazane w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska.

2. Terenami o ogólnodostępnym, publicznym charakterze w granicach planu są – projektowana zieleń urządzona - teren 9.ZP oraz tereny komunikacyjne oznaczone symbolami KDD, KDW, KDX, KDP.

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

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

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do sieci kanalizacji sanitarnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się docelowo odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnym z obszaru planu do systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych w obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) wskazane jest zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;

- 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów 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, przy czym lokalizacja stacji w granicach historycznego zespołu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych z potrzebami oświetlenia terenu;
- 4) w pasie ochrony funkcyjnej szer. 14m (po 7 m od osi linii w obie strony) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
 - a) obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych,
 - b) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
 - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - d) ograniczenia w zagospodarowaniu wymienione w lit. a i b nie obowiązują w przypadku zamiany linii na kablową, doziemną.

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, rozbudowy i przebudowy 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.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w granicach terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) gospodarowanie odpadami 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, z wykluczeniem sytuowania przydomowych elektrowni wiatrowych oraz z wykluczeniem ogniw fotowoltaicznych sytuowanych na dachach budynków chronionych ze względu na walory historyczno-kulturowe (budynki ujęte w ewidencji zabytków oraz budynki współtworzące klimat zespołu zabudowy).

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia ulica Długa – droga powiatowa nr 2701G, usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu.
2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych § 10 i § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu załączniku nr 1 symbolem **1.MN (pow. ok. 1,46 ha), 2.MN (pow. ok. 1,71 ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie bliźniaczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; nakaz utrzymania formy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej przy czym obowiązuje zharmonizowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki obu budynków;
- 3) nowe budynki uzupełniające zagospodarowanie działki np. budynek gospodarczy, garażowy dopuszcza się sytuować w głębi terenu wyłącznie w części działki wskazanej na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6, dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych wskazanych na rysunku planu obowiązują odpowiednio ustalenia §6 ust. 4 i ust. 5;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych - 7,50 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych budynków np. gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 5,0 m, dla altan i wiat do 4,0 m npt,
 - c) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych przy ich adaptacjach, przebudowach, rozbudowach nakaz zachowania historycznej geometrii dachów, zadanie dobudów zharmonizować pod względem formy, materiałów i kolorystyki,
 - w sytuacji odbudowy budynków mieszkalnych nakaz nawiązania geometrią, materiałem, kolorystyką, wysokością do historycznych form charakterystycznych dla chronionego zespołu; nachylenie głównych połaci 40 stopni,
 - dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat – dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniach do 40 stopni,
 - kalenice głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych równoległe do frontu działki,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki,
 - f) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - g) intensywność zabudowy od 0,09 do 0,50,

- h) kolorystyka oraz rozwiązania materiałowe – wyklucza się jaskrawą kolorystykę elewacji i pokryć dachowych; nakaz stosowania drewna jako materiału wykończeniowego na elewacjach, nawiązanie do zachowanych historycznych cech i rozwiązań zespołu zabudowy osiedla; w pokryciach dachowych nakaz kolorystyki jak dla tradycyjnych pokryć ceramicznych - czerwień, brąz,
- i) parkowanie: minimalna liczba miejsc do parkowania – min 2 miejsca; miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania; sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym, pod wiatą,
- j) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych lub garaży, uzupełniających zagospodarowanie działki, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 5,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych (dotyczy wyłącznie istniejącej zabudowy chronionej lub zabudowy stanowiącej odtworzenie, odbudowę wg pierwotnego) bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – ze względu na nakaz utrzymania charakterystycznej formy zabudowy bliźniaczej;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiednich dróg: 01.KDD – ul. Robotnicza, 02.KDD - ul. Krótka, 03.KDD - ul. Szkolna, 04.KDD, a także z drogi powiatowej - ul. Długiej (poza granicami planu, w bezpośrednim sąsiedztwie),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie określa się; nie dopuszcza się nowych podziałów geodezyjnych zaburzających historyczny układ zabudowy.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - załączniku nr 1 symbolem **3.MN (pow. ok. 0,40 ha)** oraz **8.MN (pow. ok. 0,14 ha)**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego tartaczno;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych - 8,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt,

- b) maksymalna wysokość zabudowy dla towarzyszących budynków np. gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 5,0 m, dla altan i wiat do 4,0 m npt,
 - c) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych układy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice główne budynków równoległe do frontu, dla budynków towarzyszących – dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniach do 40 stopni,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - f) nakaz zachowania minimum 55% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - g) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,90,
 - h) kolorystyka oraz rozwiązania materiałowe – wyklucza się jaskrawą kolorystykę elewacji i pokryć dachowych; wskazane wykończenie elewacji drewnem, nawiązanie do zachowanych historycznych cech i rozwiązań sąsiedniego zespołu zabudowy osiedla objętego ochroną; w pokryciach dachowych kolorystyka w odcieniach szarości, grafitów, a dla pokryć ceramicznych - czerwień, brąz,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania – min. 2 miejsca,
 - j) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - k) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wbudowanym, wolnostojącym, pod wiatą,
 - l) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych lub garaży, uzupełniających zagospodarowanie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – dla terenu 3.MN nie występuje potrzeba określania, w terenie 8.MN uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą linię elektroenergetyczną napowietrzną średniego napięcia wraz z jej pasem funkcyjnym, wskazanym na rysunku planu, ograniczenia w pasie funkcyjnym zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z sąsiednich dróg: dla 3.MN z drogi 07.KDW, dla 8.MN z drogi 05.KDD – ul. Przedszkolna,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie określa się.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - załączniku nr 1 symbolem **6.MN** (pow. ok. 0,16 ha) oraz **7.MN** (pow. ok. 0,06 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego tartaczno - obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 i 2;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 7,50 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla towarzyszących budynków np. gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 5,0 m, dla altan i wiat do 4,0 m npt,
 - c) geometria dachu - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe (dotyczy głównych połaci) o nachyleniu 40 stopni,
 - d) kalenice główne budynków równoległe do frontu działki: w terenie 6.MN równoległe do drogi 07.KDW, w terenie 7.MN równoległe do ul. Piaskowej (poza granicami planu),
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) powierzchnia zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki,
 - g) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - h) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,75,
 - i) kolorystyka oraz rozwiązania materiałowe – wyklucza się jaskrawą kolorystykę elewacji i pokryć dachowych; wskazane wykończenie elewacji drewnem, nawiązanie do zachowanych historycznych cech i rozwiązań sąsiedniego zespołu zabudowy osiedla objętego ochroną; w pokryciach dachowych kolorystyka: odcienie szarości lub grafitu, a w pokryciach czerwień, brąz; dopuszcza się krycie blachą na rąbek, gont,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania – min. 2 miejsca,
 - k) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - l) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wbudowanym, wolnostojącym, pod wiatą,
 - m) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych lub garaży, uzupełniających zagospodarowanie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – dla terenu 6.MN nie występuje potrzeba określania, w terenie 7.MN uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą linię elektroenergetyczną napowietrzną średniego napięcia wraz z jej pasem funkcyjnym, wskazanym na rysunku planu, ograniczenia w pasie funkcyjnym zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z sąsiednich dróg: dla 6.MN z drogi 07.KDW, dla 7.MN z ul. Piaskowej (poza granicami planu, bezpośrednio z nim sąsiadująca),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu - załączniku nr 1 symbolem **4.MW (pow. ok. 0,16 ha) oraz 5.MW (pow. ok. 0,46 ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; nowe budynki uzupełniające zagospodarowanie działki np. budynek gospodarczy, garażowy dopuszcza się sytuować w głębi terenu; zachować zasadę zabudowy bliźniaczej, ze zharmonizowaną kolorystyką i rozwiązaniami materiałowymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, starodrzewu oraz zieleni wzdłuż granic parcel (na granicy działek 669/2 i 670/3), jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe zasady - zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6 – teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu; dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Robotniczej 5, Robotniczej 6, Robotniczej 7 i Robotniczej 8, budynek gospodarczy przy Robotniczej 8 o wartościach historyczno-kulturowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują odpowiednio ustalenia §6 ust 4;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych - 8,00 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych budynków np. gospodarczych, garażowych i garażowo - gospodarczych - 5,0 m, dla altan i wiat do 4,0 m npt,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku w sytuacji ewentualnej rozbudowy – maksymalnie 14,50m,
 - d) geometria dachu – w sytuacji odbudowy odtworzeniowej dla budynków mieszkalnych dachy czterospadowe o nachyleniach głównych połaci do 40 stopni – nawiązujące do form historycznych, charakterystycznych dla chronionego zespołu zabudowy, kalenice główne budynków równoległe do wskazanej na rysunku obowiązującej linii zabudowy; dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garażowe) układy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, dla budynków mieszkalnych przy ich adaptacjach, przebudowach, rozbudowach nakaz zachowania historycznej geometrii dachów, zadaszenie dobudów zharmonizować pod względem formy, materiałów i kolorystyki; w sytuacji odbudowy budynków mieszkalnych nakaz nawiązania gabarytami, proporcją bryły, geometrią, materiałem, kolorystyką, wysokością do historycznych form charakterystycznych dla chronionego zespołu; nachylenie głównych połaci 40 stopni,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) powierzchnia zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki,
 - g) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - h) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,50,

- i) kolorystyka oraz rozwiązania materiałowe – wyklucza się jaskrawą kolorystykę elewacji i pokryć dachowych; wskazane wykończenie elewacji drewnem, nawiązanie do zachowanych historycznych cech i rozwiązań zespołu zabudowy osiedla; w pokryciach dachowych nakaz kolorystyki w odcieniach szarości lub grafitu, a dla pokryć ceramicznych - czerwień, brąz, dopuszcza się krycie blachą na rąbek, gontem,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania – min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - k) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - l) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym, pod wiatą,
 - m) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych lub garaży, uzupełniających zagospodarowanie działki;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - uwzględnić w zagospodarowaniu istniejącą linię elektroenergetyczną napowietrzną średniego napięcia wraz z jej pasem funkcyjnym, wskazanym na rysunku planu, ograniczenia w pasie funkcyjnym zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 pkt 4;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z sąsiednich dróg: 06.KDW, 07.KDW, 08.KDX,KDP, z ul. Piaskowej (w sąsiedztwie obszaru objętego planem),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%;
 - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie określa się; nie dopuszcza się nowych podziałów geodezyjnych zaburzających historyczny układ zabudowy.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu - załączniku nr 1 symbolem **9.ZP (pow. ok. 0,16 ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej - skwer, zieleniec; nie dopuszcza się sytuowania budynków nie dopuszcza się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych; dopuszcza się altany, wiaty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, nakaz zachowania i ochrony historycznego starodrzewu ujętego w ewidencji zabytków; dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania zieleni niską i wysoką, na podstawie kompleksowego projektu; w nowych nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime dostosowane do warunków geograficznych i siedliskowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego tartacznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny o charakterze przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – dla altan i wiat do 5 m npt,
 - b) geometria dachu - dowolna,
 - c) nakaz zachowania minimum 75% powierzchni jako teren biologicznie czynny,
 - d) intensywność zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - e) kolorystyka oraz rozwiązania materiałowe – materiał dla wiat i altan – drewno; wyklucza się jaskrawą kolorystykę, w pokryciach dachowych: odcienie szarości, grafitu, a dla pokryć ceramicznych czerwień, brąz,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wyklucza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów,
 - g) nakaz sytuowania miejsc do parkowania dla rowerów, nie określa się wymaganej minimalnej liczby miejsc;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z sąsiednich dróg: z drogi 04.KDD lub z 08.KDX,KDP,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 0% (grunt stanowi własność Gminy Kaliska).

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla KDD – **01.KDD** – ul. Robotnicza (pow. ok. 0,14ha), **02.KDD** - ul. Krótka (pow. ok. 0,17ha), **03.KDD** – ul. Szkolna (pow. ok. 0,14ha), **04.KDD** - (pow. ok. 0,18ha), **05.KDD** - ul. Przedszkolna (pow. ok. 0,07ha)

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej gminnej, dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi; nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny zespół zabudowy, obowiązują ustalenia § 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny ogólnodostępne o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) parkowanie - dopuszcza się, zgodnie z zasadami organizacji ruchu określonymi przez zarządcę drogi; liczba miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% (droga publiczna gminna, istniejąca).

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **07.KDW - ul Krótka (pow. ok. 0,13ha), 06.KDW (pow. ok. 0,07ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą drogi, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) parkowanie – dopuszcza się;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0%.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.KDX,KDP** (pow. ok. 0,17 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren ciągu pieszo-jezdnego oraz parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z obsługą ciągu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się rozwiązanie bez wydzielania jezdni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osiedla mieszkaniowego tartaczego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ogólnodostępny o charakterze przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) parkowanie – dopuszcza się; nakaz uwzględnienia w ogólnej liczbie miejsc minimum 1 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - przebudowa i budowa nowych systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości 0% (własność Gmina Kaliska).

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kaliska

Zbigniew Szarafin

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA DOMÓW TARTACZNYCH
ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W MIEJSCOWOŚCI KALISKA, GMINA KALISKA

SKALA 1:1000

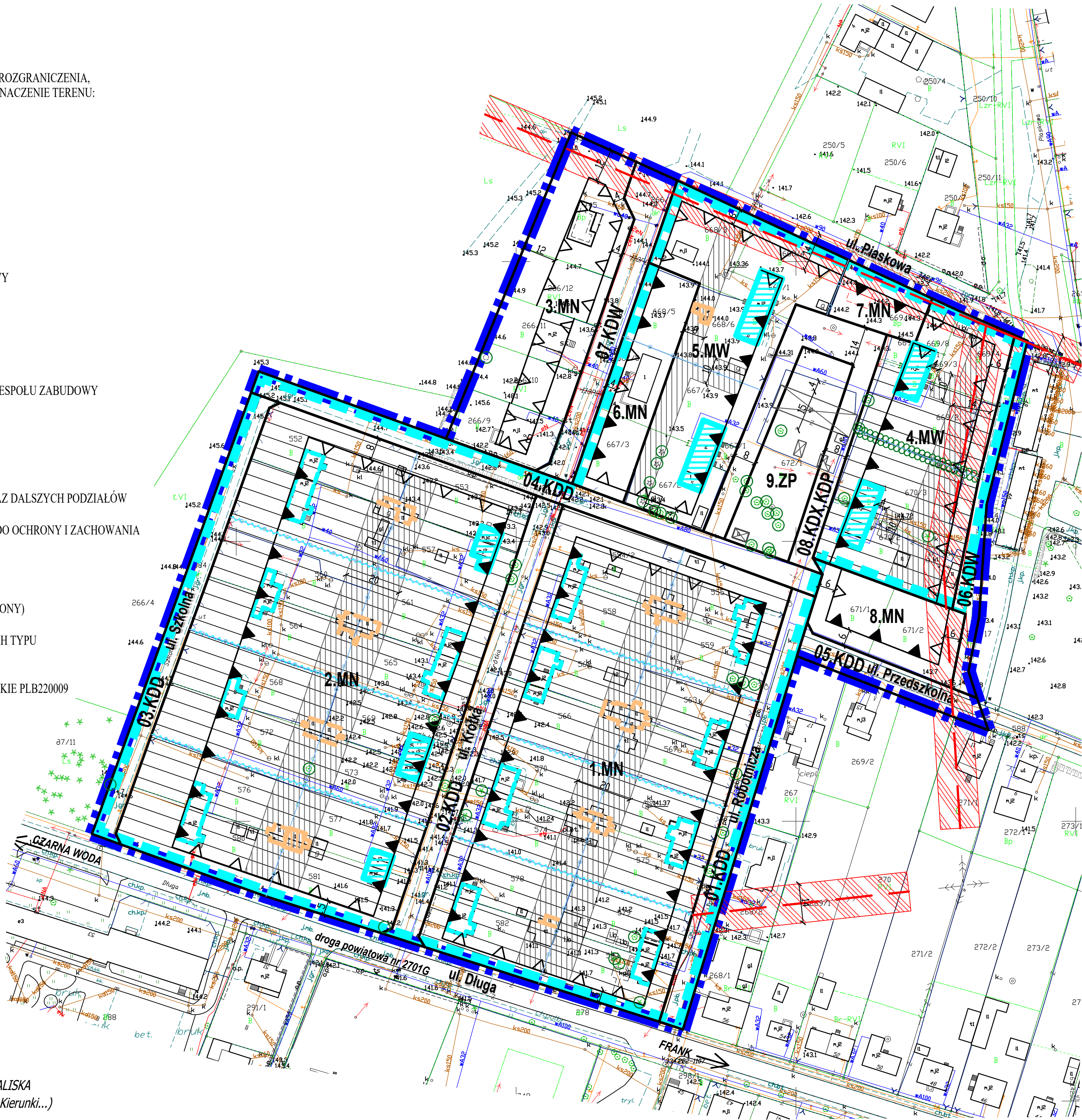
0 20 40 60 80 100m

RYSUNEK PLANU

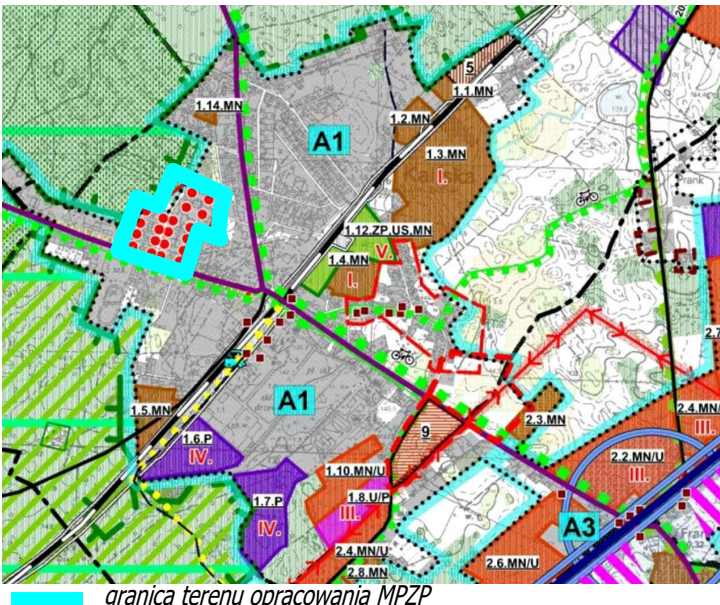
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/321/2021
Rady Gminy Kaliska z dnia 28 września 2021 r.

LEGENDA:

	GRANICE OPRACOWANIA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	SYMBOL CYFROWO-LITEROWY TERENU IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZENIA, GDZIE CYFRA OZNACZA KOLEJNY NUMER PORZĄDKOWY, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU: MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY, DROGI PUBLICZNE, DOJAZDOWE KDW - TEREN KOMUNIKACYJNY, DRÓG WEWNĘTRZNYCH KDX, KDP - TEREN KOMUNIKACYJNY PIESZO-JEZDNY I PARKINGU
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPOŁU ZABUDOWY OSIEDLA MIESZKANIOWEGO TARTACZNO - OBSZAR UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNKI MIESZKALNE DO OCHRONY - UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNKI GOSPODARCZE DO OCHRONY - UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWORZĄCE KLIMAT ZESPOŁU ZABUDOWY
	BRYŁA BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH DO OCHRONY
	PODZIAŁ PARCELACYJNY - DO UTRZYMANIA, OCHRONY I ZACHOWANIA; W TYM PIERWOTNY HISTORYCZNY PODZIAŁ DO ZACHOWANIA I OCHRONY
	TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE OCHRONA OBECNYCH WIELKOŚCI DZIAŁEK I ZAKAZ DALSZYCH PODZIAŁÓW
	ISTNIEJĄCA ZIELEŃ WYSOKA (POJEDYNCZE DRZEWIA, GRUPY DRZEW, ZADRZEWIENIA) - DO OCHRONY I ZACHOWANIA
	PAS ZIELENI - DO OCHRONY I ZACHOWANIA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ SZEROKOŚCI 14m (PO 7m OD OSI LINII W OBIĘ STRONY)
	CZĘŚĆ DZIAŁKI, W KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ SYTUOWANIE BUDYNKÓW TOWARZYSZĄCYCH TYPU BUDYNKI GOSPODARCZE, GARAŻ
	CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 BORY TUCHOLSKIE PLB220009
	OBIEKTY NIEISTNIEJĄCE



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 i nazwy wsi obrębowych
	STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE A. STREFA INTENSYWNEJ URBANIZACJI I ROZWOJU GOSPODARCZEGO, W TYM: A1 - Kaliska
	obszar urbanizacji
	tereny lasów i obszary przeznaczone do zalesień
	Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich
	Natura 2000
	lasów ochronnych, w tym c - drzewostany nasienne
	strefy ochrony konserwatorskiej cennych układów przestrzennych
	Obszary i obiekty o wartościach historycznych postulowane do objęcia ochroną:
	I poziom ochrony
	- drogi zbiorcze (Z)
	drogi wymagające modernizacji nawierzchni
	b) trasy regionalne

	DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOŁIMOWSKA SP. J. UL. CHŁONICKA 61, 83-300 STAROGARD GDAŃSKI tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA DOMÓW TARTACZNYCH ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W MIEJSCOWOŚCI KALISKA, 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: WRZESIEŃ 2020 r. - STERPIEŃ 2021 r.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/321/2021
Rady Gminy Kaliska
z dnia 28 września 2021 r.

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 26 maja 2021 r. do 28 czerwca 2021 r.** w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu **16 czerwca 2021 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono **do dnia 02 sierpnia 2021 r.**
3. W ustawowym terminie tj. **do dnia 02 sierpnia 2021 r.** do projektu planu uwag nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Gminy
Kaliska

Zbigniew Szarafin

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 2021r., poz. 741 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 2021r. poz. 1372) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 305 ze zm.), 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 gminny (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) wydzielenie i budowę, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, ogólnodostępnego terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 08.KDX,KDP (pow. ok. 0,17 ha);
- 2) urządzenie terenu ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej - skweru oznaczonego symbolem 9.ZP o pow. ok. 0,16 ha.

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 2021r., poz. 305 ze zm.), oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1672), 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 (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.), a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 ze zm.) i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 679), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 716 ze zm.).

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/321/2021

Rady Gminy Kaliska

z dnia 28 września 2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.).

Uzasadnienie

1. Wstęp

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to fragment miejscowości Kaliska w gminie Kaliska, obejmujący historyczne osiedle dawnych domków drewnianych robotników drzewiarzy - tzw. osiedle tartaczne z lat 30-tych XX w., o wartościach historyczno-kulturowych, przy ulicach Krótkiej, Szkolnej, Robotniczej. Ze względu na jego wartości, w celu ochrony zespołu zabytkowego, uzasadnione jest określenie poprzez ustalenie planu miejscowego zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania.

Plan jest realizacją uchwały Nr XIII/127/2019 Rady Gminy Kaliska z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla domków tartacznych znajdującego się w miejscowości Kaliska. Dotychczas dla obszaru opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska oraz dawnym planem ogólnym gminy Kaliska zespół zabudowy wskazywany był do ochrony.

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

Obszar opracowania stanowi fragment obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obszar planu usytuowany jest w granicach zwartej zabudowy wsi Kaliska, w otoczeniu zabudowanych terenów, głównie z zabudową jednorodzinną, na północ od drogi powiatowej – ul. Długiej. Większość działek jest zabudowana, wolne od zabudowy jest tylko kilka działek.

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 2018 r., są jego uszczegółowieniem. Obszar opracowania to według ustaleń Studium teren istniejącej zabudowy, fragmenty strefy funkcjonalno-przestrzennej A1 (podstrefa strefy A) – Kaliska, gdzie „A – strefa intensywnej urbanizacji i rozwoju gospodarczego, obejmuje centralny obszar gminy, zamieszkały dotychczas przez większą część mieszkańców gminy (około 78%) i korzystnie położony komunikacyjnie. W obszarze tej strefy występuje koncentracja obecnych działań inwestycyjnych, głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Jest to obszar największej dostępności do sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej oraz o najkorzystniejszych możliwościach jej rozwoju. /.../ W tej strefie wyróżnia się trzy podstrefy, w tym strefę A1 dla wsi Kaliska.

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

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

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

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

2.1. Wymagania ład 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 dniu 11 września 2015 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 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

Plan nakazuje ochronę i zachowanie historycznego zespołu zabudowy ze względu na jego unikatowy charakter oraz dostosowuje zasady kształtowania nowej zabudowy do zachowanego zespołu. Ustalenia planu określają dopuszczalną kolorystykę pokryć dachowych, a także sytuowanie budynków względem dróg. Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu.

Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd sporządzony i uchwalony, nie można zatem w zmianie planu uwzględnić jego wyników.

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

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. W granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, ani leśnego. Całość obszaru zmiany planu jest położona w granicach objętych formami ochrony przyrody: w granicach obszaru Natura 2000, przywołano zatem obowiązujące przepisy odrębne. Ustala się włączenie całości obszaru opracowania do sieci gminnych wodno-kanalizacyjnych.

Plan nakazuje zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia, w szczególności zieleni historycznej - starodrzewu w zespole domków tartacznych, a także dopuszcza uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami.

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

W dawnym planie ogólnym gminy Kaliska obszar objęty planem był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 4.MN, jednak zespół zabudowy osiedla tartacznoego nie był wg tego planu szczególnie wyróżniony ze względu na walory kulturowe. Do wyżej wymienionego planu sporządzone były wytyczne konserwatorskie, wg których osiedle planowane było do ochrony jako zespół zabudowy postulowany do wpisu do rejestru zabytków, objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Do ochrony w wytycznych wskazywano wówczas wszystkie budynki dawnego osiedla. Zespół zabudowy ujęty był także w gminnej ewidencji zabytków, wraz z układem ulic i starodrzewem w dawnej kolonii drzewiarzy.

W granicach planu znajduje się cały zespół zabudowy mieszkaniowej dawnego osiedla tartacznoego, objęty ochroną poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej oraz ujęcie w ewidencji zabytków zarówno całego zespołu jak i poszczególnych budynków (mieszkalnych: Krótka 1 róg Długiej, Krótka 3, Krótka 5, Krótka 7, Robotnicza 5, Robotnicza 6, Robotnicza 7, Robotnicza 8, gospodarczych: Krótka 1 róg Długiej oraz Robotnicza 8) oraz starodrzewu. Granica zespołu zabudowy ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków określona została zgodnie z aktualnym Gminnym programem opieki nad zabytkami gminy Kaliska oraz będącą w trakcie aktualizacji GEZ. Ze względu na walory historyczne i unikatowy w skali regionu charakter zespół ten postulowany był nawet do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Zespół składa się zarówno z obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, jak też pozostałych obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat zespołu zabudowy oraz takich które stanowią współczesną kontynuację tradycyjnych form zabudowy. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Ze względu na walory historyczno-kulturowe zespół zabudowy osiedla domków tartacznych wskazano, postuluje się do rewaloryzacji ze względu na jego walory historyczno-kulturowe i istotną rolę w krajobrazie kulturowym gminy.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami krajobraz kulturowy stanowi postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze i wytwory

cywilizacji, historycznie ukształtowaną w wyniku czynników naturalnych i działalności człowieka. Zabytki nieruchome (np. krajobraz kulturowy, układ urbanistyczny i zespoły budowlane, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni) zgodnie z ustawą podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania. Osiedle charakteryzuje się formą architektoniczną – domki są drewniane, na ceglanej podmurówce, o niewielkiej skali, z dachami dwuspadowymi, w zabudowie bliźniaczej, usytuowane w układzie kalenicowym względem dróg budynki mieszkaniowe na froncie działki oraz budynki gospodarcze w głębi działki lokalizowane na granicy parceli i podzielone na poszczególnych właścicieli parceli.

Wg poradnika Narodowego Instytutu Dziedzictwa: „*Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczy nie tylko konkretnych obiektów i obszarów zabytkowych, lecz także wszelkich aspektów zagospodarowania przestrzennego ustalanego w planie dla całego obszaru opracowania: przeznaczenia ustalonego i dopuszczonego oraz sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni, parametrów i wskaźników urbanistycznych. Przy tym ustawodawca wymaga dla większości ustaleń określania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. /.../ Plan miejscowy powinien zapewnić: zachowanie i ekspozowanie zasobu i walorów dziedzictwa kulturowego, ochronę i przywracanie do stanu właściwego zasobów i walorów dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych*”.

W obszarze opracowania nie występują budynki, ani obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

Ze względu na walory historyczne i zabytkowe obszaru planu w strefie ochrony konserwatorskiej wymagany jest priorytet działań konserwatorskich i stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – pozwolenia budowlane wydawane są w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Dla sformułowania ustaleń planu priorytetowe były wytyczne i uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków w celu zachowania wartości kulturowych historycznego zespołu zabudowy. Zgodnie z definicją zamieszczoną w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 3 ust. 13) historyczny zespół budowlany stanowi powiązane przestrzennie grupę budynków wyodrębnionych ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi, zaś zgodnie z art. 14 stanowi o krajobrazie kulturowym - czyli postrzeganej przez ludzi przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowanej w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 zabytki nieruchome (w tym np. krajobraz kulturowy, układ urbanistyczny, zespoły budowlane, parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni) podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania.

Wszelka nowa uzupełniająca lub odtworzeniowa zabudowa i zagospodarowanie powinny kontynuować tradycyjne miejscowe sposoby zabudowy, charakterystyczne dla budownictwa wsi i regionu. Ustalone parametry i zasady kształtowania zabudowy (wysokości zabudowy, intensywność zabudowy, położenie głównych kalenic) określono uwzględniając tradycje miejscowego budownictwa. Nie jest wskazane dogęszczanie zabudowy kosztem działek historycznych, należy utrzymać charakter przestrzeni, jej zagospodarowania i zabudowy. Nie dopuszcza się w związku z tym działań, które mogłyby mieć negatywny wpływ na cały zespół zabudowy jak i na historyczne założenie (układ) urbanistyczne tj. dalszych podziałów parcelacyjnych, swobodnych rozbudów i nadbudów chronionych budynków. Konieczne jest zachowanie spójności i harmonii w rozwiązaniach kolorystycznych i materiałowych.

Projekt miejscowego planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, uwzględnia warunki przedstawione przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

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 zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej w postaci zachowania istniejącej zieleni wysokiej, ukształtowania odpowiedniej zieleni towarzyszącej zabudowie w tym komponowanej, w terenach zieleni urządzonej, wymóg docelowego włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy dotyczące przestrzeni o publicznym charakterze oraz ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania

dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe na ogólnodostępnym parkingu – teren 08.KDX, KDP.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej, przy dobrym dostępie do dróg i sieci uzbrojenia. Plan wyznacza teren o publicznym, ogólnodostępnym charakterze 9.ZP, terenów zabudowy o niezbędne przestrzenie zielone, wykorzystując przy tym istniejącą zieleń – drzewostan historyczny, ujęty w ewidencji zabytków jako element do ochrony i zachowania.

Plan utrzymuje dla większości terenów dotychczasowe przeznaczenie terenów, zgodne z faktycznym ich zagospodarowaniem i użytkowaniem.

Ze względu na ustalone przeznaczenia wartości nieruchomości na ogół nie wzrastają. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszone w toku procedury wnioski organów. W granicach opracowania występują głównie grunty prywatne osób fizycznych oraz grunty gminne – drogi, ciągi pieszo-jezdne oraz teren 9.ZP.

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 ochrona historycznego zespołu zabudowy dawnego osiedla tartaczego przed niewłaściwymi przekształceniami. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska i walorów kulturowych obszaru. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustalenia planu miejscowego są formą ochrony zabytków.

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

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

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

Wójt Gminy Kaliska na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej 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 planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono, 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 tablicach w Sołectwie Kaliska oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOS w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą w dniach od 26 maj

2021 r. do 28 czerwca 2021 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i tablicach Sołectwa Kaliska oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16 czerwca 2021 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 02 sierpnia 2021 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 urzędu. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów, zarówno w celu zaopatrzenia ludności jak też potrzeb zaopatrzenia przeciwpożarowego.

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, w granicach zgodnych z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (wskazane kierunki zmian w zagospodarowaniu, postulowane wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów). 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 urządzanie, w tym budowa lub przebudowa”*, pozwolą na realizację zadań samorządu z zakresu zieleni gminnej i zadrzewień w terenie 9.ZP. Teren ten stanowi własność Gminy Kaliska. Planowany teren 08.KDX,KDP to także własność gminna.

Ochrona zabytków usytuowanych w granicach planu (poszczególne obiekty, jak też całość historycznego zespołu zabudowy) tj. jeden z celów sporządzania planu, to także wyraz realizacji celów publicznych. Budynki położone w granicach historycznego zespołu zabudowy dotychczas były wielokrotnie przebudowywane, część z nich straciła część swoich pierwotnych walorów, np. wymieniono stolarkę na współczesną, dodano przybudówki, wymieniono pokrycie, zmieniono kolorystykę. Dobudowy mają bardzo różny charakter, często współczesny i nie nawiązujący do historycznych form. Zabudowa gospodarcza – budynki gospodarcze, garaże, składziki i magazyny, szopy mają bardzo różne formy, podobnie ogrodzenia. Teren przy budynkach w centrum osiedla jest zaniedbany, zieleń wymaga uporządkowania i ewentualnego uzupełnienia, rozwiązania wymagają też dojazdy usytuowane na dz. geod. 672/1 (własność Gminy Kaliska) do budynków dwurodzinnych przy ul. Robotniczej. Plan ma zapobiec dalszym niekorzystnym przekształceniom.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r., poz.1990 ze zm.) opieka nad zabytkami stanowi cel publiczny:

„Art. 6. [Cele publiczne] Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”.

Plan nie wskazuje realizacji celów publicznych w postaci nowych dróg czy innych terenów o publicznym charakterze na gruntach prywatnych.

2.14. Wymagania ład u 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 w obszarze opracowania (niemal wszystkie działki są już zabudowane). Obszar opracowania to fragment zwartego obszaru zabudowy wsi Kaliska, będącej siedzibą organów administracyjnych gminy. Jest to zgodne z zasadami kształtowania zwartych zespołów nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, z dobrym dostępem do usług społecznych o publicznym charakterze

i do usług komercyjnych. Obszar opracowania może być obsługiwany poprzez transport zbiorowy w dotychczasowy sposób. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji oraz usytuowania w strukturze urbanistycznej miejscowości, uwzględniono walory historyczno-kulturowe obszaru.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska i planów miejscowych w obszarze gminy. Sporządzenie planu nie jest wynikiem wyżej wymienionych uchwały, lecz wynika z potrzeby określenia warunków ochrony wartościowego zespołu zabytkowego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały nie wpłynie negatywnie na budżet gminy, mimo iż skutkuje koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (planowane nowe zagospodarowanie w terenie 9.ZP, z istniejącą już zielenią wysoką stanowiącą wartościowy, historyczny drzewostan ujęty w ewidencji zabytków). Tereny położone w granicach planu są lub mają możliwość włączenia do gminnych sieci wodno-kanalizacyjnych. Niezabudowane są dotąd jedynie działki budowlane np. przy ul. Przedszkolnej - 05.KDD tj. działki 671/1 i 671/2 obręb Kaliska oraz przy ulicy oznaczonej symbolem 07.KDW dz. 745, 667/5, 667/3 obręb Kaliska). Projektowane przyłącza realizowane będą bezpośrednio przez inwestorów. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób).

Uchwalenie planu może spowodować wpływy z opłaty planistycznej – ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej 3.MN, 6.MN, 8.MN, 7.MN w wysokości 30%, dla pozostałych terenów mieszkaniowych w znacznej części już zabudowanych 1.MN, 2.MN, 4.MW, 5.MW ustala się stawkę w wysokości 10%.

Ze względu na treść uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zrezygnowano z wcześniejszego pomysłu wydzielenia z gruntów gminnych, stanowiących działkę geod. nr 672/1 obręb Kaliska, odrębnej dodatkowej działki budowlanej.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741, ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.).

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu i Sołectwa Kaliska i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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 planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, w zakresie uzgodnionym z RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

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

- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą (w dniach od 26 maja 2021 r. do 28 czerwca 2021 r.), przeprowadził w dniu 16 czerwca 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 03 sierpnia 2021 r., w terminie tym uwag nie wniesiono,

- 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 planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.