

Projekt

z dnia 19 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KALISKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dunajki
w obrębie geodezyjnym Cieciorka, gmina Kaliska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w wykonaniu Uchwały Nr LXXIII/582/2024 Rady Gminy Kaliska z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dunajki w obrębie geodezyjnym Cieciorka, gmina Kaliska

**Rada Gminy Kaliska
uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska" uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kaliska Nr XLI/322/14 z dnia 27 maja 2014r. ze zmianami według Uchwały Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 27 kwietnia 2016r. oraz Nr XLV/361/2018 Rady Gminy Kaliska z dnia 1 marca 2018r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dunajki w obrębie geodezyjnym Cieciorka, gmina Kaliska, zwany dalej "planem".

§ 2. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 74,62 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym do Uchwały Nr LXXIII/582/2024 Rady Gminy Kaliska z dnia 28 lutego 2024r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dunajki w obrębie geodezyjnym Cieciorka, gmina Kaliska.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający 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;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający informacje o danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne, w tym:

1) ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

- a) symbol terenu;
- b) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- c) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
- d) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;
- e) zasady obsługi komunikacyjnej;
- f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy;
- h) stawki procentowe;

2) ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- a) symbol terenu;
- b) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
- c) parametry, wyposażenie, dostępność;
- d) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;
- e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy;
- f) stawki procentowe.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu to:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie cyfrowo-literowe identyfikujące tereny, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu:
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - c) UT – tereny usług turystyki;
 - d) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - e) PEF – teren produkcji energii – elektrowni słonecznej;
 - f) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - g) RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - h) L – tereny lasu;
 - i) ZN – tereny zieleni naturalnej;
 - j) ZB – teren plaży;

k) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;

l) KPP – teren komunikacji pieszej;

m) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

n) IT – teren telekomunikacji;

5) lokalny obiekt kultu religijnego - do zachowania i ochrony – krzyż przydrożny;

6) granica pasa szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w którym obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszaru chronionego krajobrazu;

7) pas ograniczeń w zagospodarowaniu (ochrony funkcyjnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN 15kV szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony);

8) chronione ustaleniami planu elementy zagospodarowania, użytkowania terenu do zachowania (np. istniejące rowy melioracyjne, nieużytki, istniejące zbiorniki wodne);

6. Cały obszar planu jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich oraz w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie, obowiązują reżimy zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych dla tych form ochrony przyrody.

7. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 5 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego (w tym np. proponowany podział terenów na działki).

8. Oznaczenie granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 4. Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

1) **agroturystyka** – rozumie się przez to różne formy turystyki i rekreacji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych; działalność agroturystyczna obejmuje wynajem pokoi, miejsc na ustawianie namiotów, sprzedaż posiłków domowych i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów; standaryzacja usług według odrębnych przepisów;

2) **dach półpłaski** – dach nawiązujący do tradycyjnych dachów regionu, o nachyleniu połaci 18-22 stopnie, ze ścianką kolankową o wysokości od 1,2 m do 1,4 m;

3) **dach stromy** - dach, w którym połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 15 stopni;

4) **jaskrawa kolorystyka** - należy przez to rozumieć kolory o zintensyfikowanym nasyceniu, w tym z połyskiem, stosowane jako materiały wykończeniowe budynków (elewacje budynków, pokrycia dachowe);

5) **makroniwelacja** – wyrównanie powierzchni terenu do jednego poziomu, prowadzące do zmiany stosunków wodnych, w tym do przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu oraz działania prowadzące do zmiany rodzaju podłoża np. zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; nie uważa się za makroniwelację przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej, inwestycji związanych z niezbędną obsługą komunikacyjną czy realizacją dopuszczonych planem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

6) **miejsce do parkowania** - miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany) lub pod wiatą garażowo-parkingową;

7) **miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe, parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731), zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla powyższych osób ze szczególnymi potrzebami; miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający powyższym osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do

wejścia zapewniającego powyższym osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat, altan, przy czym nie dotyczy to altan śmietnikowych; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków ani elementów drugorzędnych, takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia/zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, a także balkonów, tarasów, wykuszy, gzymsów, okapów zadaszeń nad wejściami, elementów odwadniających, elementów wystroju elewacji itp.
- 9) **stawka procentowa** – stawka służąca do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli w skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wzrosła jej wartość, pobierana w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** - obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, przeznaczony także pod drogi - dojazdy i dojścia, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 11) **uciążliwość dla otoczenia** - 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 przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekie naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 13) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 14) **zabudowa** – należy przez to rozumieć ogół budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 15) **zabudowa letniskowa** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną do czasowego pobytu związanego z wypoczynkiem nie będącą pensjonatem: budynek w formie obiektu wykorzystywanego na cele rekreacji indywidualnej, sezonowo lub całorocznie, zaliczany do III kategorii obiektów budowlanych według załącznika do ustawy Prawo budowlane (w brzmieniu jak w dacie uchwalania planu) wraz z ewentualną zabudową towarzyszącą typu garaż, budynek gospodarczy, altana, wiat, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 16) **zabudowa towarzysząca** - obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki, wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże i wiaty garażowe;
- 17) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5.1. Obiekty istniejące, wzniesione na podstawie legalnych pozwoleń, o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom, bieżącej konserwacji oraz przebudowom (jednak bez prawa powiększania kubatury) do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

3. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy oraz ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdu. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, ani obiektów infrastruktury technicznej.

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

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

6. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w ustaleniach szczegółowych od § 14 do § 28, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

3. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie w ramach ustalonych przeznaczeń urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, dojścia, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów związanych z retencją i odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remonty, bieżącą konserwację oraz odbudowy, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących gabarytów, wysokości, formy zabudowy;
- 2) dopuszcza się rozbudowy budynków, przy czym w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonych w ustaleniach szczegółowych) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 30 m²;
- 3) dla budynków wyższych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się podczas wymiany pokrycia dachu, pozostawienie istniejącej wysokości budynku z dopuszczeniem tolerancji wynikającej ze zmian technologicznych;
- 4) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;
- 5) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: jak dla nowej zabudowy.

5. Dla nowej zabudowy w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków ustala się nakaz stosowania następujących zasad kształtowania zabudowy, nawiązujących do tradycyjnych form zabudowy wiejskiej regionu Kociewia:

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

- 2) rzut głównej bryły budynku prostokątny;
- 3) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze);
- 4) w elewacjach wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów, dla tynku obowiązek stosowania palety barw ziemi, o niskim nasyceniu, z zaleceniem beżów, bieli, szarości;
- 5) dla budynków głównych zastosowanie przede wszystkim dachów stromych dwuspadowych o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-50 stopni, ewentualnie dopuszcza się dachy półpłaskie o nachyleniu 18-22 stopnie w dachach ze ściankami kolankowymi o wysokości do 1,2 m – 1,4 m;
- 6) dopuszcza się wystawki do wysokości kalenicy dachu głównego lub niższe, dopuszcza się ryzality przekryte dachem dwuspadowym lub 3 spadowym;
- 7) w dachach stromych powierzchnia rzutu lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu niż połacie główne, zlokalizowanych na każdej połaci dachu (o wymaganym nachyleniu) nie może przekraczać połowy całej powierzchni rzutu tej połaci;
- 8) dopuszczalne sytuowanie przed wejściem ganku drewnianego bądź murowanego;
- 9) zalecane usytuowanie budynku - główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki;
- 10) dachy płaskie lub jednospadowe dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej typu niewielkie budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 11) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, z zaleceniem stosowania pokryć dachowych o matowym wykończeniu;
- 12) w zabudowie zagrodowej wymaga się lokalizacji co najmniej jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, a sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadłe do niego lub równoległe do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

6. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

7. W terenach o publicznym charakterze (droga publiczna oznaczona symbolem KDD, teren zieleni - plaży oznaczony symbolem ZB) zagospodarowanie terenu dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024r. poz. 731).

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, w granicach ww. obszaru obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru Natura 2000 PLB220009 Bory Tucholskie, w obszarze tym obowiązują przepisy odrębne.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) dla terenów UT - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów RZM oraz RZM-UT - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

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

5. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; wyklucza się sytuowanie usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej, które powodować mogą uciążliwość dla otoczenia;
- 3) istniejące rowy melioracyjne odwadniające tereny objęte opracowaniem planu należy zachować; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie czy przebudowę, w tym zmianę przebiegu rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania wystarczającej ich przepustowości, kierunku spływu wód oraz ich ciągłości;
- 4) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robot budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć, zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru; wskazany na rysunku przebieg rowów ma charakter informacyjny, orientacyjny, każdorazowo przy zagospodarowaniu terenu należy sprawdzić w terenie stan faktyczny;
- 5) ustala się nakaz ochrony i zachowania w zagospodarowaniu terenów śródpolnych zbiorników wodnych, oczek wodnych, rowów melioracyjnych i nieużytków, w szczególności wskazanych na rysunku planu.

6. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją. Wody opadowe zagospodarować do zbiorników w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp.

7. Wyklucza się w granicach planu sytuowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

8. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz w maksymalnym stopniu zakrzewień, zadrzewień śródpolnych i roślinności przyrodnej.

9. W przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową.

10. Ustala się nakaz zachowania drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu. W otoczeniu nowej zabudowy należy wprowadzić zielen wielowarstwową w formie grup drzew i krzewów. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin adekwatne siedliskowo.

11. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

12. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

13. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz makroniwelacji. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, w szczególności w pasie 100 m wzdłuż jeziora Kazubskiego.

14. W granicach terenów oznaczonych symbolem RN i ZN, ZB oraz L obowiązuje priorytet działań związanych z zachowaniem ekosystemów, ustala się nakaz zachowania trwałości gruntów rolnych lub leśnych, zgodnie z ich istniejącym użytkowaniem.

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

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

§ 8. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Nie występują w obszarze planu obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2. W przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (art. 32).

3. Istniejący krzyż przydrożny w terenie 11KR, wskazana orientacyjnie na rysunku planu podlega zachowaniu i ochronie jako lokalny obiekt kultu religijnego. Ochronie podlega forma i lokalizacja obiektu.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne według zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – drogi publiczne o symbolach 1KDD oraz teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem 1KPP, a także teren zieleni – teren plaży 1ZB.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 2 ustala się nakaz urządzenia i dostosowania zagospodarowania terenu z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731), oraz potrzeb wszystkich grup wiekowych użytkowników.

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

1. Wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15 kV, wskazanych na rysunkach planu, ustala się pas ograniczeń (tzw. ochrony funkcyjnej) w zagospodarowaniu szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w którym zagospodarowanie należy uzgadniać z zarządcą sieci. Linie te i pasy ograniczeń pokazano na rysunku planu. Pas ograniczeń nie obowiązuje w przypadku skablowania linii (zmiany na kablową, doziemną) lub przebudowy ze zmianą jej lokalizacji.

2. W pasie ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci; obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 2) 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;
- 3) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

3. W pasie 100 m od linii brzegowej wód, jezior, zbiorników wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, pokazanym na rysunku planu (zał. nr 1), w szczególności w pasie od jeziora Kazubskiego (jezioro poza granicami obszaru objętego planem) obowiązują przepisy odrębne.

4. W terenach położonych bezpośrednio przy linii brzegowej jeziora Kazubskiego (5ZN, 1ZB, 2RZ, 8ZN) obowiązują przepisy odrębne dotyczące zapewnienia powszechnego dostępu do wód publicznych śródlądowych (zakaz grodzenia w odległości 1,5 m od linii brzegu jeziora, zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar) – wynikające z art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 232 i 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się scalanie, łączenie i podziały nieruchomości. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

3. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się podziały geodezyjne istniejące w dniu wejścia w życie planu.

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

5. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną, wydzielane dojazdy czy dojścia oraz działek wydzielanych dla powiększenia nieruchomości sąsiednich.

6. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; wydzielanie działki po obrysie dopuszczalne jedynie w sytuacji gdy działka przeznaczona jest dla obiektów budowlanych urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowej).

7. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek budowlanych wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

8. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeznaczanych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla konkretnego terenu wydzielonego liniami rozgraniczenia;
- 2) maksymalna szerokość frontu działki budowlanej: dowolna, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – dowolny, zalecany od 70 stopni do 110 stopni;
- 4) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 8,0 m za wyjątkiem dojazdu do maksymalnie 3 działek budowlanych, gdzie dopuszcza się szerokość dojazdu 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m, a dla placów wymagających uwzględniania wymogów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalna szerokość nowo wydzielanych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2,50 m.

9. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla konkretnego terenu w ustaleniach szczegółowych, wynikające z potrzeby uregulowania stanów prawnych, poprawy warunków zagospodarowania.

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

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej (urządzeń, przyłączy i sieci), a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu) bądź wynikających z przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasady:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się docelowo włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się istniejące i projektowane indywidualne rozwiązania w okresie tymczasowym - do czasu realizacji sieci wodociągowych;
- 4) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacji braku możliwości włączenia do sieci wodociągowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych; zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla podmiotów gospodarczych zobligowanych do zabezpieczenia przeciwpożarowego należy zapewnić źródło wody inne niż pochodzące z sieci wodociągowej, dopuszcza się także, możliwość wybudowania uzupełniającego źródła wody w postaci przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 7) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej.

3. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się zasady:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków lub w indywidualny sposób (do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków) w sytuacji dopuszczonej przepisami odrębnymi i zgodnie z tymi przepisami;
- 3) z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie indywidualne zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do sieci.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (przy czym dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorników retencyjnych oraz dołów chłonnych na własnym terenie objętym inwestycją;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników, w tym ich podczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie regulacji i zmian stosunków wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz prawa miejscowego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.

6. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej i instalacji produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) w pasach ochrony funkcyjnej wzdłuż linii SN 15kV obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 1;

3) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych (dla budynków stacji transformatorowych dopuszcza się ich sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki); dopuszcza się likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego; wyklucza się elektrownie wiatrowe.

7. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń, instalacji odnawialnego źródła energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach, dla których nie ustalono zakazu ich sytuowania w ustaleniach szczegółowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej, na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska. Dopuszcza się instalacje produkujące energię cieplną z odnawialnych źródeł.

10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

11. Inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne na obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza to ustanowionych przepisami odrębnymi lub postanowieniami planu zakazów lub ograniczeń, a także nie powoduje ponadnormatywnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w miejscach dostępnych dla ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KR), a w pozostałych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową.

13. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci oraz urządzeń w sposób nie kolidujący z innymi postanowieniami planu oraz dostosowany do nowych warunków zabudowy.

14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

15. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym i powiązania zewnętrzne zapewnia droga powiatowa nr 2407G Kaliska-Stara Kiszewa, usytuowana poza granicą planu w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

2. Obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu zapewniona jest poprzez ww. drogę powiatową oraz drogę publiczną gminną 1KDD a także poprzez drogi wewnętrzne, z wykorzystaniem istniejących lub projektowanych zjazdów. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną także poprzez dojazdy wydzielone z poszczególnych terenów, zgodnie z postanowieniami szczegółowymi oraz zapisami uchwały dotyczącymi wymaganych minimalnych parametrów dla nowych wydzieleni.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych przez przepisy odrębne. Obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych, należy zapewnić w pierwszej kolejności za pośrednictwem drogi o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy (np. w sytuacji, gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od strony istniejącej lub projektowanej, w tym nowo wydzielanej, drogi o niższej klasie). Lokalizacja zjazdu oraz jego parametry techniczne wymagają zezwolenia zarządcy drogi, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Drogi wewnętrzne określone w planie oraz wydzielone z poszczególnych terenów dojazdu dopuszcza się realizować bez wydzielania jezdni i chodników, jako ciągi pieszo-jezdne.

5. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych oraz parkingów sytuowanych w ramach poszczególnych terenów dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

6. W zagospodarowaniu drogi publicznej gminnej 1KDD uwzględnić przebieg szlaku rowerowego – orientacyjnie pokazano go na rysunku planu. Dopuszcza się ruch rowerowy w drodze publicznej dojazdowej 1KDD a także drogach wewnętrznych KR i dojazdach.

7. Wskaźniki dotyczące wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz ustalenia dotyczące miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób realizacji tych miejsc do parkowania określono w ustaleniach szczegółowych.

8. Wymagane ustaleniami planu miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub w granicach terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany lub przybudowany oraz budowę garażu w ramach towarzyszącej zabudowy gospodarczej lub wiaty garażowej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MNW

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW (pow. ok. 0,21 ha), 2MNW (pow. ok. 0,48 ha), 3MNW (pow. ok. 1,19 ha), 4MNW (pow. ok. 0,40 ha), 5MNW (pow. ok. 0,19 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu - MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja budynków głównych mieszkalnych;
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan;
 - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - lokalizacja zieleni i towarzyszących urządzeń budowlanych;
 - lokalizacja nieuciążliwych usług wbudowanych w postaci lokali w budynku jednorodzinnym;
- c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja budynków w formie szeregowej lub bliźniaczej;
 - usługi w formie wolnostojących obiektów, obiekty inwentarskie;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 8 m od drogi powiatowej, w terenie 2MNW i 3MNW - 6 m od drogi 1KDD, 4 m od drogi 7KR, w terenie 4MNW – 12 m od lasu, 15 m od drogi 6KR;
- b) maksymalna udział powierzchni zabudowy działki – 25%;

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – dla 1MNW, 2MNW, 5MNW - 50%, dla 3MNW i 4MNW – 60%;
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie – 0,75 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50);
 - e) parametry dla nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalna szerokość frontu 16 m, minimalna powierzchnia 900 m²;
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:
- a) dla budynków głównych:
 - maksymalna wysokość – 8 m;
 - liczba kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;
 - b) dla zabudowy towarzyszącej:
 - maksymalna wysokość 6 m, przy czym dla altan i wiat 5 m;
 - geometria dachów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni, dla wiat i altan dachy dowolne;
 - c) zasady w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia budynków – zgodnie z § 6 ust. 5;
 - d) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
 - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
 - c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy usługach wbudowanych dodatkowo minimum 1 miejsce na lokal usługowy;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez tereny 3MNW i 5MNW przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne ze strefą ochrony funkcyjnej, obowiązują w zagospodarowaniu ustalenia § 10 ust. 1;
 - b) część terenu 3MNW położona jest w pasie 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego (zbiornik na działce nr 230/27 obręb Cieciora poza granicami planu), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone przepisami odrębnymi;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 6MNW (pow. ok. 1,12ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- a) przeznaczenie terenu - MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja budynków głównych mieszkalnych;
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan;
 - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - lokalizacja zieleni i towarzyszących urządzeń budowlanych;
 - lokalizacja nieuciążliwych usług wbudowanych w postaci lokali w budynku jednorodzinnym;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków w formie szeregowej lub bliźniaczej;
- usługi w formie wolnostojących obiektów, obiekty inwentarskie;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 15 m od drogi 6KR i 12 m od lasu;
- b) maksymalna udział powierzchni zabudowy działki – 20%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie – 0,60 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,40);
- e) parametry dla nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalna szerokość frontu 24 m, minimalna powierzchnia 1200 m²;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość – 9,50 m;
- liczba kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;

b) dla zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość 6 m, przy czym dla altan i wiat 5 m;
- geometria dachów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni, dla wiat i altan dachy dowolne;

c) zasady w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia budynków – zgodnie z § 6 ust. 5;

d) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
- c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy usługach wbudowanych dodatkowo minimum 1 miejsce na lokal usługowy;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;

7) Stawka procentowa: 30%.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 7MNW (pow. ok. 0,61 ha), 8MNW (pow. ok. 0,42 ha), 9MNW (pow. ok. 1,84 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu - MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków głównych mieszkalnych;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan;
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizacja zieleni i towarzyszących urządzeń budowlanych;

- lokalizacja nieuciążliwych usług wbudowanych w postaci lokali w budynku jednorodzinnym;
- c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja budynków w formie szeregowej lub bliźniaczej;
 - usługi w formie wolnostojących obiektów, obiekty inwentarskie;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, 9 m od drogi 11KR, 6 m od 12KR i 13KR i 12 m od lasu, a w terenie 8MNW - 8 m od drogi powiatowej;
 - b) maksymalna udział powierzchni zabudowy działki – 20%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 60%;
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie – 0,60 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,40);
 - e) parametry dla nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalna szerokość frontu 24 m, minimalna powierzchnia 1000 m²;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:
 - a) dla budynków głównych:
 - maksymalna wysokość – 8 m;
 - liczba kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;
 - b) dla zabudowy towarzyszącej:
 - maksymalna wysokość 6 m, przy czym dla altan i wiat 5 m,
 - geometria dachów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni, dla wiat i altan dachy dowolne;
 - c) zasady w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia budynków – zgodnie z § 6 ust. 5;
 - d) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
 - b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
 - c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy usługach wbudowanych dodatkowo minimum 1 miejsce na lokal usługowy;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - ML

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML (pow. ok. 0,07 ha), 2ML (pow. ok. 0,23 ha), 3ML (pow. ok. 0,37 ha), 4ML (pow. ok. 0,38 ha), 5ML (pow. ok. 0,10 ha), 6ML (pow. ok. 0,56 ha), 7ML (pow. ok. 0,27 ha), 8ML (pow. ok. 0,52ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu - ML - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja budynków głównych letniskowych;

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan;
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizacja zieleni i towarzyszących urządzeń budowlanych, w tym parkingów wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) maksymalna udział powierzchni zabudowy działki – 15%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie – 0,45 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,30);
- e) parametry dla nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalna szerokość frontu 20 m, minimalna powierzchnia 800 m²;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość – 8 m;
- liczba kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 50 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;

b) dla zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość 6 m, przy czym dla altan i wiat 5 m;
- geometria dachów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni, dla wiat i altan dachy dowolne;

c) zasady w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia budynków – zgodnie z § 6 ust. 5;

d) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
- c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na 1 budynek letniskowy;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) część terenów oznaczonych symbolami 2ML, 4ML, 5ML i 8ML położona jest w pasie 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego (zbiornik na działce nr 230/27 obręb Cieciorka, poza granicami planu oraz jezioro Kazubskie – poza granicami planu), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone przepisami odrębnymi;

7) Stawka procentowa: 30%.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami: 9ML (pow. ok. 1,63 ha), 10ML (pow. ok. 0,49 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu - ML- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków głównych letniskowych;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan;
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizacja zieleni i towarzyszących urządzeń budowlanych, w tym parkingów wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: w terenie 9ML w odległości 6 m od drogi 8KR, 9 m od drogi 9KR, 15 m od drogi 6KR, w terenie 10ML – 15 m od drogi 6KR;
- b) maksymalna udział powierzchni zabudowy działki – 20%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie – 0,60 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,40);
- e) parametry dla nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalna szerokość frontu 24 m, minimalna powierzchnia 1000 m²;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość – 8 m;
- liczba kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 50 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;

b) dla zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość 6 m, przy czym dla altan i wiat 5 m;
- geometria dachów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni, dla wiat i altan dachy dowolne;

c) zasady w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia budynków – zgodnie z § 6 ust. 5;

d) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
- c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na 1 budynek letniskowy;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

7) Stawka procentowa: 30%.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami: 11ML (pow. ok. 0,60 ha), 12ML (pow. ok. 0,15 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu - ML- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków głównych letniskowych;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan;
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizacja zieleni i towarzyszących urządzeń budowlanych, w tym parkingów wyłącznie dla potrzeb funkcji podstawowej;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zabudowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach budowlanych;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: w terenie 11ML w odległości 6 m od dróg wewnętrznych 4KR, 6KR, 5KR, w terenie 12ML – 12 m od lasu (na działce nr 232 obręb Cieciorka);
- b) maksymalna udział powierzchni zabudowy działki – 15%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,0, maksymalnie – 0,45 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,30);
- e) parametry dla nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalna szerokość frontu 24 m, minimalna powierzchnia 1000 m²;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

- a) dla budynków głównych:
 - maksymalna wysokość – 8 m;
 - liczba kondygnacji – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 50 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;
- b) dla zabudowy towarzyszącej:
 - maksymalna wysokość 6 m, przy czym dla altan i wiat 5 m;
 - geometria dachów: dla budynków gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni, dla wiat i altan dachy dowolne;
- c) zasady w zakresie kształtowania zabudowy i wykończenia budynków – zgodnie z § 6 ust. 5;
- d) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
- c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na 1 budynek letniskowy;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren 11ML przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne ze strefą ochrony funkcyjnej, obowiązują w zagospodarowaniu ustalenia § 10 ust. 1;
- b) uwzględnić w zagospodarowaniu terenu 11ML istniejący rów, wskazany na rysunku planu; obowiązują ustalenia ogólne § 7 ust. 5 pkt 3, 4, 5;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenów usług turystyki - UT

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1UT (pow. ok. 3,18 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu - UT teren zabudowy usługowej usług turystyki;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- pole namiotowe, biwakowe, pole campingowe, pensjonat, dom wypoczynkowy, hotel, schronisko, ośrodek wczasowy, ośrodek kolonijny i podobne budynki oferujące zakwaterowanie turystyczne;
- lokalizacja ogólnodostępnych domków na wynajem turystyczny;
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej, garaży i parkingów związanych z funkcją podstawową;
- lokalizacja wiat i altan;
- lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- lokalizacja zieleni towarzyszącej;
- lokalizacja urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, związanych z funkcją podstawową, w tym boiska, place zabaw, place do ujeżdżania koni itp.;
- ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, małe boiska sportowe do gier i rekreacji, place zabaw dla dzieci, urządzenia siłowni zewnętrznych i inne podobne urządzenia;
- funkcje mieszkalne związane integralnie z prowadzoną działalnością usługową w formie budynku lub lokalu wbudowanego;
- usługi towarzyszące typu handel detaliczny, usługi gastronomiczne, sezonowe lub całoroczne, w formie lokali wbudowanych lub odrębnych budynków;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja zabudowy lotniskowej na wydzielonych działkach;
- lokalizacja zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 12 m od lasu;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalna 0,00, maksymalna 0,40 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,30);

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;

e) parametry nowowydzielanej działki budowlanej – minimalna szerokość frontu 30 m, minimalna powierzchnia działki 3000 m²;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 12 m;
- liczba kondygnacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku – 300 m²;

b) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m, dla altan i wiat do 5 m;
- geometria dachów – dachy dowolne;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;

b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;

c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania:

- minimum 1 miejsce na 1 pokój zakwaterowania turystycznego, minimum 1 miejsce na 1 domek turystyczny; dla innych usług turystycznych 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe, 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny, dla pozostałych usług towarzyszących 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nie mniej jak 1 miejsce, dodatkowo 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych;
- w ogólnej liczbie miejsc do parkowania zapewnić miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce, a przy liczbie miejsc powyżej 15 - dwa miejsca, powyżej 40-3 miejsca;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe wspólne z terenem 4RZM;
- b) zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z sąsiednimi terenami o innym przeznaczeniu np. lotniskowych (ML) czy mieszkaniowych (MNW); w pasach tych stosować należy gatunki adekwatne siedliskowo o geograficznie, minimalna szerokość pasa to 3 m, zieleń formowana piętrowo (niska, średnia i wysoka);

7) Stawka procentowa: 30%.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 2UT (pow. ok. 0,73 ha), 3 UT (pow. ok. 4,17 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu - UT teren zabudowy usługowej usług turystyki;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - pole namiotowe, biwakowe, pole campingowe, pensjonat, dom wypoczynkowy, hotel, schronisko, ośrodek wczasowy, ośrodek kolonijny i podobne budynki oferujące zakwaterowanie turystyczne;
 - lokalizacja ogólnodostępnych domków na wynajem turystyczny;
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, garaży i parkingów związanych z funkcją podstawową;
 - lokalizacja wiat i altan;
 - lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - lokalizacja zieleni towarzyszącej;
 - lokalizacja urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, związanych z funkcją podstawową, w tym boiska sportowe, place zabaw, itp.;
 - ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, małe boiska sportowe do gier i rekreacji, place zabaw dla dzieci, urządzenia siłowni zewnętrznych i inne podobne urządzenia;
 - funkcje mieszkalne związane integralnie z prowadzoną działalnością usługową w formie budynku lub lokalu wbudowanego;
 - usługi towarzyszące typu handel detaliczny, usługi gastronomiczne, sezonowe lub całoroczne, w formie lokali wbudowanych lub odrębnych budynków;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja zabudowy lotniskowej na wydzielonych działkach;
- lokalizacja zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 12 m od lasu;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy – minimalna 0,00, maksymalna 0,40 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,30);

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;
- e) parametry nowowydzielanej działki budowlanej – minimalna szerokość frontu 30 m, minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
- f) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

c) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość 12 m;
- liczba kondygnacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, lukarny, wystawki itp.;
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku – 300 m²;

d) dla budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m, dla altan i wiat do 5 m;
- geometria dachów – dachy dowolne;

g) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się wjazd na teren z przyległych dróg lub dojazdów, przy zachowaniu zasad określonych w ustaleniach ogólnych - § 13 ust. 3;
- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wjazdów na poszczególne działki;
- c) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania:

- minimum 1 miejsce na 1 pokój zakwaterowania turystycznego, minimum 1 miejsce na 1 domek turystyczny; dla innych usług turystycznych 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe, 1miejsce/ 1 lokal mieszkalny, dla pozostałych usług towarzyszących 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nie mniej jak 1 miejsce, dodatkowo 1 miejsce na 5 osób zatrudnionych;
- w ogólnej liczbie miejsc do parkowania zapewnić miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingowa minimum 1 miejsce, a przy liczbie miejsc powyżej 15 - dwa miejsca, powyżej 40-3 miejsca;

- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w zagospodarowaniu terenu 3UT uwzględnić istniejący nieużytek wskazany na rysunku planu – na wskazanej części terenu ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej - RZM

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM (o pow. ok. 0,18 ha), 2RZM (pow. ok. 0,19 ha), 3RZM (pow. ok. 0,67 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu RZM – teren zabudowy związanej z rolnictwem - zabudowy zagrodowej;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków o funkcji mieszkalnej, budynków inwentarskich, zabudowy gospodarczej, w tym budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - lokalizacja funkcji związanych z agroturystyką w istniejącym gospodarstwie rolnym;
 - lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym szklarni, tuneli ogrodniczych itp.;
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja budynków mieszkalnych niezwiązanych z istniejącą zabudową zagrodową (tj. sytuowaną na wydzielonych działkach);
- lokalizacja nowych siedlisk rolniczych niezwiązanych z istniejącą w dniu uchwalenia planu zabudową zagrodową (na wydzielonych działkach);
- prowadzenie w zabudowie zagrodowej hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się maksymalnie dwa odrębne budynki mieszkalne w ramach jednego siedliska;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu działki budowlanej;
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,00, maksymalna intensywność zabudowy – 0,30 (0,20 dla kondygnacji nadziemnych);
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 50%;
- f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie określa się;
- g) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania - miejsca realizowane na parkingu, pod wiatą lub w garażach, przy zachowaniu wskaźników:
 - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - minimum 1 miejsce dla usług, o ile są realizowane w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny stanowiący część zabudowy zagrodowej;
 - minimum 1 miejsce na każdy wydzielony w ramach agroturystyki pokój lub obiekt do wynajęcia turystycznego, w ramach agroturystyki, minimum 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe zakwaterowania turystycznego;
 - nie określa się minimalnej liczby miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – miejsca należy zapewnić na własnym terenie w liczbie wynikającej z potrzeb gospodarstwa rolnego;
 - w przypadku sytuowania w gospodarstwie rolnym funkcji agroturystycznej wymagane minimum 1 miejsce parkingowe na terenie dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024r. poz. 731);

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

a) dla budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość do 9,0 m;
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- geometria dachu: nad bryłą główną budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;

b) dla pozostałych budynków (inwentarskich, gospodarczych) oraz wiat gospodarczych związanych z produkcją rolną:

- maksymalna wysokość 11,0 m;
- geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni, ewentualnie jednospadowe o nachyleniu do 20 stopni;

c) dla zabudowy towarzyszącej – typu niewielkie budynki gospodarcze, wiaty, altany itp.:

- wysokość do 6 m;
- geometria dachu - dachy dowolne;

- d) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, szklarni, tuneli ogrodnich:
 - wysokość do 15 m;
 - geometria dachu - dach dowolny;
- e) dla istniejącej w dniu uchwalenia zabudowy obowiązują ustalenia § 5 oraz § 6 ust. 4;
- f) dla nowoprojektowanej zabudowy w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej - 4RZM

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4RZM (pow. ok. 1,05 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu RZM – teren zabudowy związanej z rolnictwem - zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja zabudowy zagrodowej, w tym budynków o funkcji mieszkalnej, budynków inwentarskich, zabudowy gospodarczej, w tym budynków lub urządzeń służących produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - lokalizacja funkcji związanych z agroturystyką w istniejącym gospodarstwie rolnym;
 - lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym szklarni, tuneli ogrodnich itp.;
 - lokalizacja zabudowy towarzyszącej typu budynek gospodarczy, garaż, ujeżdżalnia koni;
 - c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych niezwiązanych z istniejącą zabudową zagrodową (tj. sytuowaną na wydzielonych działkach);
 - lokalizacja nowych siedlisk rolniczych niezwiązanych z istniejącą w dniu uchwalenia planu zabudową zagrodową (na wydzielonych działkach);
 - prowadzenie w zabudowie zagrodowej hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się maksymalnie dwa odrębne budynki mieszkalne w ramach jednego siedliska;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu działki budowlanej;
 - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,00, maksymalna intensywność zabudowy – 0,30 (0,20 dla kondygnacji nadziemnych);
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 50%;
 - f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – nie określa się;
 - g) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania - miejsca realizowane na parkingu, pod wiatą lub w garażach, przy zachowaniu wskaźników:
 - minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

- minimum 1 miejsce dla usług, o ile są realizowane w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny stanowiący część zabudowy zagrodowej;
- minimum 1 miejsce na każdy wydzielony w ramach agroturystyki pokój lub obiekt do wynajęcia turystycznego, w ramach agroturystyki;
- nie określa się minimalnej liczby miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – miejsca należy zapewnić na własnym terenie w liczbie wynikającej z potrzeb gospodarstwa rolnego;
- w przypadku sytuowania w gospodarstwie rolnym funkcji agroturystycznej wymagane minimum 1 miejsce parkingowe na terenie dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731);

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:

a) dla budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość do 9,0 m;
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- geometria dachu: nad bryłą główną budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni, dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;

b) dla pozostałych budynków (inwentarskich, gospodarczych) oraz wiat gospodarczych związanych z produkcją rolną:

- maksymalna wysokość 11,0 m;
- geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni, ewentualnie jednospadowe o nachyleniu do 20 stopni;

c) dla zabudowy towarzyszącej – typu niewielkie budynki gospodarcze, wiaty, altany itp:

- wysokość do 6 m;
- geometria dachu - dachy dowolne;

d) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, szklarni, tuneli ogrodniczych:

- wysokość do 15 m;
- geometria dachu - dach dowolny;

e) dla istniejącej w dniu uchwalenia zabudowy obowiązują ustalenia § 5 oraz § 6 ust. 4;

f) dla nowoprojektowanej zabudowy w zakresie kształtowania zabudowy oraz wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się wspólne zagospodarowanie w zakresie urządzeń rekreacyjno-sportowych z terenem 1UT;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów produkcji energii – elektrowni słonecznej – PEF

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF (pow. ok. 3,41 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu - PEF – teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej; teren stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- zespoły paneli fotowoltaicznych, wraz z niezbędnymi obiektami typu stacja transformatorowa, magazyn energii;
 - urządzenia budowlane towarzyszące związane z przeznaczeniem terenu, infrastruktura techniczna związana z przeznaczeniem terenu, dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca parkingowe dla obsługi terenu;
 - zieleń towarzysząca;
- c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja budynków innych niż stacje transformatorowe lub magazyny energii;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 15 m od drogi 12KR, 12 m od lasu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona w rzucie paneli fotowoltaicznych) – 75%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 20%;
 - d) minimalna powierzchnia i parametry nowowydzielnej działki – nie określa się;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty, obiektów:
- a) maksymalna wysokość stacji transformatorowych, magazynów energii – 6 m;
 - b) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych mocowanych na stelażach – 6 m;
 - c) geometria dachów budynków – dowolna;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z drogi 12KR;
 - b) na terenie zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania na potrzeby obsługi;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustalaniem ogólnymi zawartymi w § 12;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem - RZ

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZ (pow. ok. 0,17 ha), 2RZ (pow. ok. 0,05 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- a) przeznaczenie terenu: RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - teren gruntów ornych oraz upraw;
 - teren łąk i pastwisk;
 - lokalizacja zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem, w tym budynków gospodarczych, wiat gospodarczych, innych obiektów służących produkcji rolniczej lub obsłudze gospodarstwa związanego z gospodarką rybacką (2RZ);
 - lokalizacja budowli rolniczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym, niezbędnych dla prowadzenia działalności rolniczej;
 - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - lokalizacja zieleni towarzyszącej;
 - lokalizacja dolesień;
 - c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;

- zakaz lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej, zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1RZ zgodnie z rysunkiem planu - 8 m od drogi 4KR i 12 m od lasu w terenie 3L;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10% terenu w liniach rozgraniczających;
- c) minimalna intensywność zabudowy - 0,0;
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,20;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej - 70%;
- f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania - w terenie 1RZ minimum 1 miejsce na terenie, niezależnie od ewentualnych miejsc w budynkach lub pod wiatami; w terenie 2RZ - nie przewiduje się miejsc do parkowania;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) dla budynków oraz wiat:

- maksymalna wysokość budynków - 8 m, wiat - 6 m;
- geometria dachów: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 30 stopni, dwuspadowe o nachyleniu 30-45 stopni;

b) dla budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, altan:

- maksymalna wysokość budowli do 12 m, altan 6 m;
- dachy dowolne;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu 1RZ z drogi wewnętrznej 4KR, terenu 2RZ poprzez ustanowione służebności w sąsiednich gruntach rolnych;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 12;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) tereny 1RZ i 2RZ położone są w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego, obowiązują przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, w szczególności ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i 3;
- b) w zagospodarowaniu terenu 2RZ obowiązują przepisy odrębne z zakresu zapewnienia powszechnego dostępu do wód publicznych śródlądowych- zgodnie z § 10 ust. 4;

7) Stawka procentowa - 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy - RN

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RN (pow. ok. 0,64 ha), 2RN (pow. ok. 3,14 ha), 3RN (pow. ok. 1,22 ha), 4RN (pow. ok. 10,10 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu: RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy - teren gruntów ornych oraz upraw i teren łąk i pastwisk;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - tereny upraw polowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze;
 - tereny łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych;
- c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej: według ustaleń ogólnych;

- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi; ze względu na zakaz sytuowania budynków tereny nie wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) część terenu 1RN położona jest w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego, obowiązują zasady zagospodarowania określone w granicach obszaru chronionego krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 i 3;
 - b) istniejące w terenach 1RN i 2RN rowy melioracyjne pokazane informacyjnie na rysunku planu podlegają zachowaniu i ochronie, zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3;
 - c) przez teren 2RN przebiega napowietrzna linia energetyczna średnich napięć 15kV ze strefą ochrony funkcyjnej jak na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 1.
- 7) Stawka procentowa – 0%.

§ 22. Ustalenia dla terenów lasu – L

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1L (pow. ok. 0,84 ha), 2L (pow. ok. 0,09 ha), 4L (pow. 1,03 ha), 5L (pow. ok. 1,42 ha), 6L (pow. ok. 0,53 ha), 7L (pow. ok. 1,70 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu: L- teren lasu;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lasy;
 - drogi w gruntach leśnych;
 - obiekty związane z gospodarką leśną i z gruntami leśnymi, zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne;
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany leśnego przeznaczenia terenu;
 - c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy – zakaz sytuowania budynków;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i zabudowy i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: według ustaleń ogólnych;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi; ze względu na zakaz sytuowania budynków tereny nie wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków;
 - b) część terenu 1L położona jest w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego; w pasie tym, wskazanym na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne określone dla obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1;
- 7) Stawka procentowa - 0%.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3L (pow. ok. 19,78 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu: L - teren lasu;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lasy;
 - drogi w gruntach leśnych;

- obiekty powiązane z gospodarką leśną i związane z gruntami leśnymi, zajęte pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne;
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany leśnego przeznaczenia terenu;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy – zakaz sytuowania budynków;

2) Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej: według ustaleń ogólnych;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi; ze względu na zakaz sytuowania budynków, tereny nie wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków;

b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średnich napięć 15kV ze strefą ochrony funkcyjnej jak na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 1;

c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić niezbędny dojazd i dojście do terenów 9ZN i 10ZN;

d) w zagospodarowaniu terenu zapewnić ogólnodostępne dojście piesze łączące drogę 5KR z drogą 4KR, jak na rysunku planu;

e) część terenu 3L położona jest w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego; w pasie tym, wskazanym na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne określone dla obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 1 i 3;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 23. Ustalenia dla terenów zieleni naturalnej - ZN

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZN (pow. ok. 1,61 ha), 2ZN (pow. ok. 0,35 ha), 3ZN (pow. ok. 0,33 ha), 4ZN (pow. ok. 0,40 ha), 5ZN (pow. ok. 0,64 ha), 6ZN (pow. ok. 0,05 ha), 7ZN (pow. ok. 0,26 ha), 8ZN (pow. ok. 0,11 ha), 9ZN (pow. ok. 0,17 ha), 10ZN (pow. ok. 0,27 ha), 11ZN (pow. ok. 0,03 ha), 12ZN (pow. ok. 0,05 ha), 13ZN (pow. ok. 0,32 ha), 14ZN (pow. ok. 0,26 ha), 15ZN (pow. ok. 0,76 ha)

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie terenu: ZN – teren zieleni naturalnej;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja zieleni naturalnej i krajobrazowej;
- lokalizacja zadrzewień, zakrzewień;
- lokalizacja rowów, cieków, zbiorników wodnych, z zastrzeżeniem pkt 5;

c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: wykluczona lokalizacja budynków;

2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej: według ustaleń ogólnych, przy czym dla terenów 9ZN i 10ZN dojazdy i dojścia poprzez drogi w gruntach leśnych terenu 3L; dla terenu 8ZN dojazd poprzez sąsiednie tereny rolne lub leśne;

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi; ze względu na zakaz sytuowania budynków tereny nie wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) tereny 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN położone są w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego, obowiązują przepisy odrębne dla obszaru chronionego krajobrazu określone w przepisach odrębnych, w tym ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i 3;
 - b) w terenach 5ZN, 7ZN, 8ZN nakazuje się ochronę i zachowanie, utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora Kazubskiego i ochronę strefy litoralnej;
 - c) dla terenów 5ZN, 7ZN, 8ZN obowiązują przepisy odrębne z zakresu zapewnienia powszechnego dostępu do wód publicznych śródlądowych - zgodnie z § 10 ust. 4;
 - d) istniejące w terenie 1ZN elementy zagospodarowania wskazane na rysunku planu - rów melioracyjny, teren nieużytku, wymagają ochrony i zachowania;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 24. Ustalenia dla terenów zieleni plaży – ZB

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1ZB (pow. ok. 0,02 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- a) przeznaczenie terenu: ZB – teren zieleni – teren plaży;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja zieleni naturalnej i krajobrazowej;
 - lokalizacja obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, niezbędnych dla funkcjonowania terenu;
 - lokalizacja wiat turystycznych i altan, ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej w postaci pomostu, urządzeń o charakterze technicznym;
 - lokalizacja niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - wykluczona lokalizacja budynków;
 - wykluczona lokalizacja miejsc do parkowania;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona w rzucie dachów wiat, altan) w stosunku do powierzchni terenu – 25%;
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0, maksymalna intensywność zabudowy - 0,25;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- a) wyklucza się kondygnacje podziemne;
 - b) wysokość wiat, altan - maksymalnie 5 m;
 - c) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycia dachowe – kolorystyka elewacji – barwny naturalnego drewna, biała, kremowa, zieleń, z wykluczeniem jaskrawych barw; pokrycia - dachówka, gont, dranice, trzcina;
 - d) podstawowy materiał budowlany dla obiektów – drewno;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: według ustaleń ogólnych;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi; ze względu na zakaz sytuowania budynków tereny nie wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną wodno-kanalizacyjną, dopuszcza się oświetlenie terenu oraz przyłączenie dopuszczonych na terenie obiektów do sieci elektroenergetycznej;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren położony w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego, obowiązują przepisy odrębne dla obszaru chronionego krajobrazu określone w przepisach odrębnych, w tym ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i 3,
 - b) dla terenu obowiązują przepisy odrębne z zakresu zapewnienia powszechnego dostępu do wód publicznych śródlądowych - zgodnie z § 10 ust. 4;
 - c) nakazuje się ochronę i zachowanie, utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora Kazubskiego i ochronę strefy litoralnej;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia dla terenu telekomunikacji - IT

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1IT (pow. ok. 0,0032 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu: IT – teren infrastruktury technicznej - teren telekomunikacji, istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej;
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - wykluczona lokalizacja budynków;
 - wykluczona lokalizacja miejsc do parkowania;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 100%;
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,0, maksymalna intensywność zabudowy - 1,00;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej — nie wymagana;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość i forma, gabaryty – zgodnie z wymaganiami technologicznymi;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: według ustaleń ogólnych;
- 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zakaz sytuowania obiektów powodujących ponadnormatywne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku w miejscach dostępnych dla ludzi w terenach sąsiednich;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 26. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej, drogi dojazdowej - KDD

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD (pow. ok. 0,67 ha)

- 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu: KDD - teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
 - b) klasyfikacja techniczna – droga dojazdowa;
 - c) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja ciągów pieszych, ciągów pieszko-rowerowych, w tym istniejący szlak rowerowy „Szlak Starogardzki” w kierunku wsi Kazub, pokazany informacyjnie na rysunku planu;
 - lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich;
 - lokalizacja zielni towarzyszącej;
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalania planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć 15kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 1;
- b) przy sytuowaniu miejsc postojowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;

5) Stawka procentowa – 0%.

§ 27. Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej - KR

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KR (pow. ok. 0,04 ha), 2KR (pow. ok. 0,02 ha), 3KR (pow. ok. 0,01 ha), 4KR (pow. ok. 0,24 ha), 5KR (pow. ok. 0,23 ha), 6KR (pow. ok. 0,40 ha), 7KR (pow. ok. 0,09 ha), 8KR (pow. ok. 0,18 ha), 9KR (pow. ok. 0,25 ha), 10KR (pow. ok. 0,14 ha), 11KR (pow. ok. 0,09 ha), 12KR (pow. ok. 0,28 ha), 13KR (pow. ok. 0,20 ha);

1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu: KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- b) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
- c) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych;
 - lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich;
 - lokalizacja zieleni;
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;
- c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;

3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) wzdłuż terenu 8KR biegnie rów melioracyjny, wymagający zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 7 ust. 5;
- b) przez tereny o symbolach 6KR przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć 15kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 10 ust. 1;

5) Stawka procentowa - 0%.

§ 28. Ustalenia dla terenów komunikacji pieszej - KPP

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KPP (pow. ok. 0,0023 ha);

1) Ustala się następujące przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu: KPP - teren komunikacji pieszej, łączący drogi wewnętrzne;

- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - lokalizacja ciągów pieszych , ciągów pieszo-rowerowych;
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia – jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu rowerowego i pieszego;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy;
- 5) Stawka procentowa – 0%.

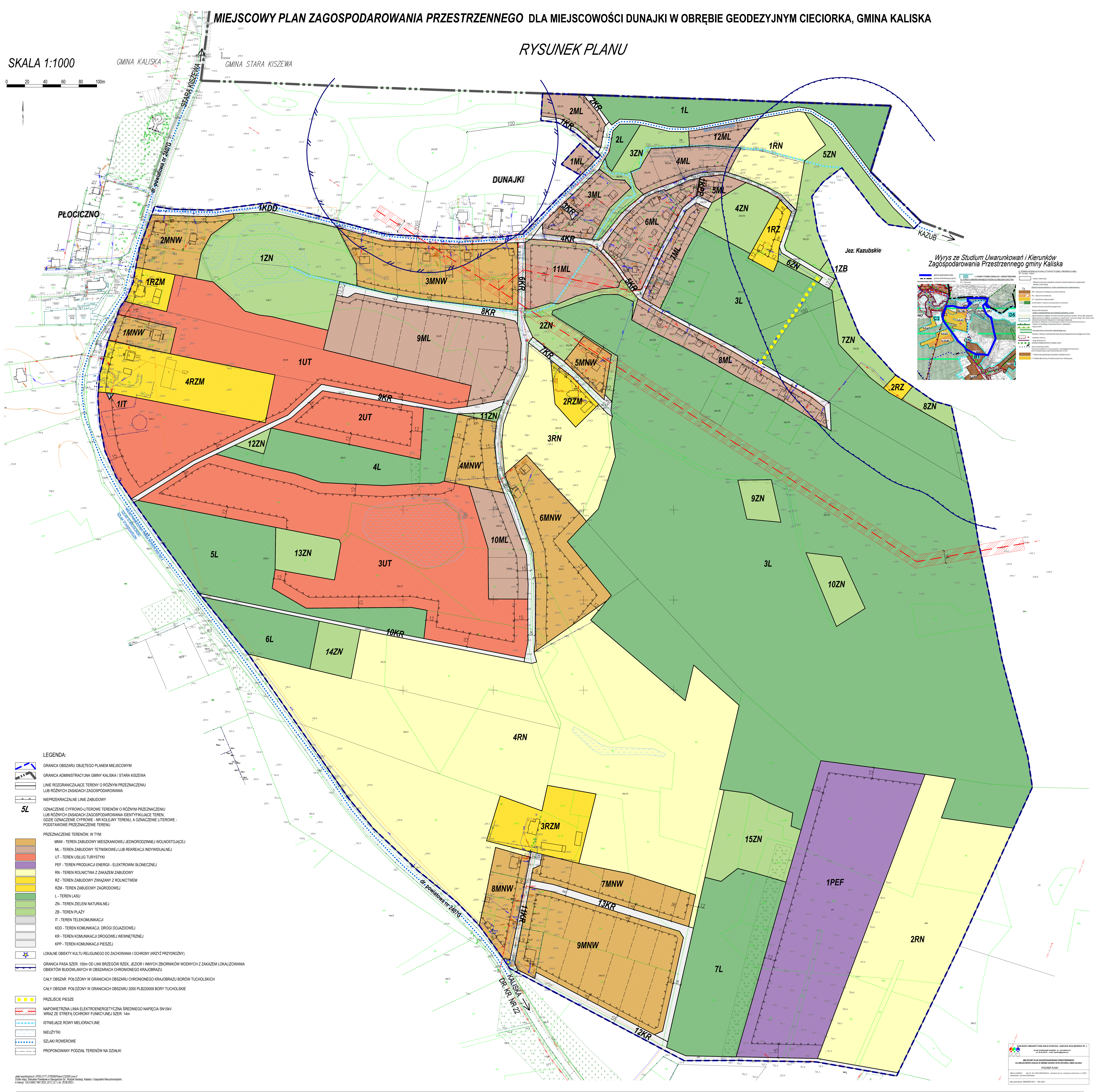
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 30. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych gminy Kaliska.

RYSUNEK PLANU



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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dunajki w obrębie geodezyjnym Cieciorka obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) poszerzenie i budowę/przebudowę drogi publicznej gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) budowę sieci wodociągowej służącej do obsługi terenów objętych planem; plan przewiduje rozbudowę istniejących sieci oraz budowę przyłączy;
- 3) budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów objętych planem; plan przewiduje rozbudowę istniejących sieci oraz budowę przyłączy.

§ 2. 1. 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, 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.

2. 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.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, spoza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

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

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

6. 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.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Kaliska

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Wstęp

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię około 74,62 ha, w miejscowości Dunajki w obrębie Cieciorka. Jest to teren bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje tereny położone na północ i na wschód od drogi powiatowej nr 2407G Kaliska-Stara Kiszewa i na zachód od jeziora Kazubskiego. Aktualnie jedynie niewielka część obszaru jest zabudowana, występuje tu zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz letniskowa. Znaczna część obszaru to grunty rolne obecnie niezabudowane oraz grunty leśne. W okresie od 2003r. dla obszaru opracowania wydano szereg decyzji o warunkach zabudowy, głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej. Wskazany teren położony jest poza granicami aglomeracji ściekowej Kaliska, nie jest w pełni wyposażony w sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej. Cały obszar położony jest w granicach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody – w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich i w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220009 Bory Tucholskie. Zgodnie ze Studium gminy Kaliska (2014r. z późniejszymi zmianami) w obszarze objętym opracowaniem dopuszczone są nowe projektowane tereny dla zabudowy usług turystycznych (8.6.UT) oraz dla zabudowy letniskowej (8.7.ML). Obszar opracowania to fragment podstrefy funkcjonalnej D5-Dunajki-Kazub, przewidywanej dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej, strefy F - rolno-leśnej z ograniczeniami i zakazami sytuowania nowej zabudowy oraz fragment strefy B1 (południowy fragment obszaru opracowania) przewidywany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W Studium pokazano granice obszaru urbanizacji, w którym dopuszcza się uzupełnienie i kontynuację zabudowy. Obszar urbanizacji stanowi według dokumentu Studium obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy (obszar rozwoju 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. Strefa D – „strefa rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej” według dokumentu Studium obejmuje te obszary gminy, które są atrakcyjne dla rozwoju rekreacji i turystyki, zlokalizowane najczęściej w sąsiedztwie jezior. Z reguły są to obszary położone poza miejscowościami lub w sąsiedztwie niewielkich przysiółków mieszkalnych lub zespołów zabudowy zagrodowej i użytkowane jako indywidualnie zagospodarowywane tereny rekreacji pobytowej. W strefie tej przewiduje się intensyfikację funkcji turystycznych i rekreacyjnych poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod indywidualne budownictwo letniskowe, ale również postuluje się wzbogacenie oferty turystycznej o obiekty o charakterze ogólnodostępnym (pensjonaty, pola namiotowe). Uwzględniono w opracowaniu istniejące zagospodarowanie oraz projektowane zagospodarowanie oparte o wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz dopuszczone według Studium. 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. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie mpzp uwzględniono stan zdecydowany wydanymi i prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy – dotyczy to w szczególności terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW. Dla terenów tych Wójt Gminy Kaliska wydał liczne decyzje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan uwzględnia także wydaną decyzję wz dla instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł – teren 1 PEF, mimo iż nie jest to zgodne z ustaleniami Studium gminy Kaliska, gdyż zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z 07.07.2023r. dla instalacji OZE zgodność taka nie jest wymagana. Plan określa przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zasad i zakresu określonego w ustawie. Przy sporządzaniu planu wzięto pod uwagę opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Proeko, Gdańsk, styczeń 2013r.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest w wyniku uchwały Rady Gminy Kaliska o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i w granicach określonych Uchwałą Nr LXXIII/582/2024 Rady Gminy Kaliska z dnia 28 lutego 2024r. Plan jest sporządzany na podstawie ustawy z 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów przejściowych ustawy z dnia 07.07.2023 r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688). Procedura planistyczna oraz zakres ustaleń dostosowane są do wymagań ustawy z 2003r., z elementami ustawy z 2023r., zgodnie z rozporządzeniem dot. planu miejscowego z 2021r. (przystąpienie po 21 grudnia 2021 r. i po dniu 24 września 2023 r).

Uwzględniono definicje pojęć wprowadzone ustawą nowelizującą przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie gmina Kaliska nie posiada planu ogólnego w rozumieniu znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z 07.07.2023r. podstawą dla przyjętych rozwiązań są nadal ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska. Zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium, spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidziane w projekcie miejscowego planu funkcje wpisują się w kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w obecnie obowiązującym dokumencie Studium dla gminy Kaliska. Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem dyspozycji i wniosków zawartych w opracowaniach ekofizjograficznych sporządzonych dla potrzeb dotychczas obowiązującego dokumentu Studium gminy Kaliska.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dniu 11 września 2015 r. (data wejściu 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. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględniono, opierając się na wnioskach z opracowań ekofizjograficznych, zachowując elementy środowiska wymagające ochrony oraz określając odpowiednie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla różnych form zagospodarowania. Na większości obszaru utrzymano dotychczasowe funkcje związane z produkcją rolną i leśną.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan określa zasady kształtowania nowej zabudowy poprzez ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, uwzględniając potrzebę ochrony otwartych terenów rolnych, ochronę lasów, obowiązujące przepisy odrębne dotyczące obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z 2016r.) a także zapisy Gminnego programu opieki nad zabytkami dla gminy Kaliska oraz Katalogu tradycyjnych form architektonicznych i urbanistycznych województwa pomorskiego (opracowanie studialne pod kierunkiem mgr inż arch Joanny Małuj, Gdańsk, 2020).

Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został uchwalony do czasu uzgodnienia niniejszego projektu planu. Audyt uchwalono Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025r., uchwała ta weszła w życie z dnem 01 października 2025r.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach wyznaczonego krajobrazu priorytetowego, położony jest w krajobrazie wiejskim, o kodzie 22-314.71-64, charakterystycznym dla obszarów objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody (dla obszaru planu Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich).

2.4. Wymagania ochrony przyrody, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Całość obszaru zmiany planu jest położona w granicach objętych formami ochrony przyrody: w granicach obszaru Natura 2000 PLB 22009 Bory Tucholskie oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, uwzględniono zatem obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności przepisy Uchwały nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z 25.07.2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r poz. 2942) a także plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 z 2015r. ze zmianami z 2022r.

Nie występują w granicach opracowania planu grunty rolne klas I-III wymagające uzyskania zgody na zmianę rolnego przeznaczenia na cele nierolnicze, nie przewiduje się zmiany dotychczasowych gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie występują obszary ani tereny górnicze.

Plan uwzględnia (przywołuje odrębne przepisy) potrzeby ochrony chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego.

Plan ustala nakaz ochrony i zachowania zieleni wysokiej, lasów (tereny L) oraz zieleni naturalnej (ZN), a także zakazuje likwidacji i niszczenia wszelkich zadrzewień nadwodnych. Plan nakazuje ochronę i zachowanie, utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora Kazubskiego i ochronę stref litoralnych (strefa litoralna – strefa zbiornika wodnego przylegająca do brzegu, łądu). Strefa taka charakteryzuje się najlepszymi warunkami życia w wodach (dużo światła, tlenu, mniejsze zasolenie, urozmaicona rzeźba dna), dopuszczając realizację pomostów jedynie w miejscu wcześniej uzgodnionym w ramach projektowanego przez gminę zagospodarowania terenu rekreacyjnego na działce w terenie IZB (plaża).

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu w rozumieniu przepisów dot. ochrony środowiska odpowiednio dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, usług turystyki oraz dla zabudowy zagrodowej.

W ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów określono wymagany minimalny udział powierzchni biologiczno-czynnej, uwzględniając standardy zapisane w dokumencie Studium.

Ustala się docelowe włączenie terenów z zabudową w obszarze opracowania do sieci gminnych wodno-kanalizacyjnych, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci, a w okresie tymczasowym realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków.

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

W granicach planu nie występują zabytki (rejestrowe lub ujawnione w ewidencji zabytków), ani chronione dobra kultury współczesnej. Istniejący krzyż przydrożny (działka geodezyjna nr 244/13 obręb Cieciorka, teren KR) przy drodze powiatowej, wskazano do ochrony i zachowania.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

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. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731), uwzględniono poprzez zapisy dotyczące terenów o publicznym, ogólnodostępnym charakterze (droga publiczna KDD) w tym poprzez ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe na ogólnodostępnych parkingach, w terenach zabudowy związanej z usługami obsługi turystyki (UT), w tym także w zabudowie zagrodowej jeżeli realizuje ona dodatkowo funkcje agroturystyczne.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym możliwość poszerzenia, wzbogacenia oferty terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nowe tereny usług turystyki i rekreacji (tereny UT) oraz nowa zabudowa letniskowa (tereny ML) znacząco mogą powiększyć funkcje rekreacyjne gminy. Ze względu na ustalone przeznaczenia wartości nieruchomości objętych planem wzrastają. Ustalenia planu wpływają na komercyjną atrakcyjność obszaru opracowania. Miejscowy plan pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych istotnych dla właścicieli nieruchomości, będzie to mieć także znaczenie dla gminy (wzrost podatków – zarówno od nieruchomości jak też od prowadzonych działalności gospodarczych, usług).

Ze względu na aktualne wymagania określone w ustawie nie sporządza się prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, jednak z pewnością skutki te będą pozytywne dla budżetu gminy.

2.8. Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w granicach opracowania występują w przewadze grunty prywatne, jedynie niektóre z dróg stanowią własność Gminy

Kaliska. Plan ustala poszerzenie istniejącej drogi gminnej kosztem sąsiednich gruntów prywatnych, będą one docelowo wykupione przez Gminę.

Dla terenów przylegających do brzegu jeziora Kazubskiego przywołano przepisy odrębne dotyczące zapewnienia powszechnego dostępu do wód publicznych śródlądowych (zakaz grodzenia w odległości 1,5 m od linii brzegu jeziora, zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar) – wynikające z art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 232 i 233 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

Uwzględniono w maksymalnie możliwy sposób wydane wcześniej przez Wójta Gminy Kaliska indywidualne decyzje o warunkach zabudowy oraz inwestycje zrealizowane na podstawie wydanych pozwoleń na budowę i zgłoszeń, co do których Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim nie zgłosiło sprzeciwów. Wzięto pod uwagę przepisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego z 2016r. dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, która w § 9 stanowi: *„Niniejsza uchwała nie narusza uprawnień nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, prawomocnych orzeczeń administracyjnych i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały.”*

2.9. 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.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest poszerzenie oferty wypoczynkowo-rekreacyjnej gminy poprzez wskazanie nowych terenów dla funkcji usług turystyki i rekreacji oraz dla zabudowy letniskowej. Potrzeby interesu publicznego zostały także uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska obszaru objętego planem, aby zapobiec chaotycznej i nieuporządkowanej spontanicznej zabudowie realizowanej w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy. Plan ustala ponadto zakaz sytuowania zabudowy na części dotychczasowych gruntów rolnych jeszcze niezabudowanych, zapewniając tym samym bufor terenów otwartych o znaczeniu krajobrazowym.

W zaktualizowanej według Uchwały Nr XXV/195/2016 Rady Gminy Kaliska z dnia 26 września 2016r Strategii Rozwoju Gminy Kaliska na lata 2015-2022 wskazano jako jeden z głównych celów rozwojowych gminy w gospodarce: *„Stwarzanie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości oraz podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy”*, a w celach szczegółowych związanych z przedsiębiorczością *„3. Promowanie terenów inwestycyjnych w gminie i pozyskiwanie inwestorów”* oraz całą grupę celów szczegółowych związanych z turystyką i rekreacją. Uchwalenie planu może przyczynić się do realizacji zakładanych celów strategicznych.

2.11. 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, w tym mieszkańcom istniejącym oraz przewidywanym. Obszar opracowania docelowo ma być wyposażony w sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne, jednak nie jest obecnie położony w granicach aglomeracji ściekowej Kaliska z oczyszczalnią w Kaliskach. Ze względu na obowiązujące przepisy prawa powszechnego plan dopuszcza sytuowanie rozwiązań indywidualnych z zakresu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków, do czasu realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej obsługujących obszar.

2.12. 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag.

Poszerzono konsultacje społeczne na etapie sporządzania koncepcji projektu planu, zapewniając uczestnikom możliwość zapoznania się z uwarunkowaniami i zgłoszenia propozycji projektowych.

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

Wójt stosownie do wymagań ustawy wyznaczył terminy, formy i sposoby konsultacji społecznych. Ogłoszenie dot. konsultacji zamieszczono w lokalnej prasie, w sołectwie - miejscu którego dotyczy plan, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. Projekt planu wraz z prognozą oraz raport z konsultacji społecznych udostępniono w BIP, stosownie do wymogów ustawowych.

Do projektu planu wniesiono następujące uwagi:

1) Uwaga osoby fizycznej z dnia 03.04.2025r. dot. działki geodezyjnej nr 249 obręb Cieciora – dot. przeznaczenia części działki poza pasem 100 m od linii brzegowej jeziora Kazubskiego na zabudowę lotniskową (ML);

2) Uwaga osoby fizycznej z dnia 10.04.2025r. dot. części działki nr 250/79 obręb Cieciora - dot. zmiany przeznaczenia terenu na cele zabudowy lotniskowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) Uwaga osoby fizycznej z dnia 17.04.2025r. dot. działki geodezyjnej nr 233/12 obręb Cieciora - dot. zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi z 10 m na 6 m;

4) Uwaga osoby fizycznej z dnia 17.04.2025r. dot. działki geodezyjnej nr 230/11 obręb Cieciora – dot. zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m na 6 m.

Wyżej wymienione uwagi zostały w rozstrzygnięciu Wójta Gminy uwzględnione. Zmieniony projekt ponownie uzgodniono w zakresie ochrony przyrody z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku.

RDOŚ w Gdańsku postanowieniem RDOŚ-Gd-WZP.610.17.6.2025.PK.1 z dnia 16 czerwca 2025r. uzgodnił zmieniony projekt w zakresie ochrony przyrody.

Uwagi, sposób ich rozstrzygnięcia oraz uzasadnienie podjętych decyzji wraz z treścią stanowiska organu uzgadniającego zawarto w raporcie z konsultacji społecznych i zgodnie z przepisami ustawy przedłożono Radzie Gminy a także udostępniono na stronach internetowych gminy.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono docelowe zaopatrzenie w wodę z wodociągów, zarówno w celu zaopatrzenia ludności jak też potrzeb zaopatrzenia przeciwpożarowego, dopuszczając w okresie tymczasowym także indywidualne rozwiązania (studnie).

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu ani w jego sąsiedztwie nie znajdują się żadne zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wykluczono w granicach planu sytuowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego (np. związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej).

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar planu charakteryzuje się występowaniem kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej gleb o umiarkowanej i słabej jakości, należące do klas bonitacyjnych V-VI. Nie występują gleby prawnie chronione należące do klasy III. Potencjał agroekologiczny obszaru planu jest niewielki. Mimo to zachowano na większości dotychczasowych użytków rolnych funkcje rolnicze oraz utrzymano funkcje dla istniejących gospodarstw rolnych z ich zabudową zagrodową (tereny RZM).

2.16. 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 interesy prywatne wyrażone we wnioskach składanych w ramach konsultacji społecznych projektu. Wnioski uwzględniono 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) oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2.17. Wymagania ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 oraz w pobliskim sąsiedztwie a także wskazywanych w dokumentach strategicznych gminy postulowanych kierunków rozwojowych. Ze względu na bliskość drogi publicznej powiatowej (bezpośrednio graniczy z obszarem opracowania) możliwa jest obsługa obszaru publicznym transportem zbiorowym. Ustalone przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory przyrodnicze obszaru opracowania, w szczególności ustanowione formy ochrony przyrody dotyczące obszaru planu. Obszar planu dysponuje wysokimi walorami dla rozwoju turystyki ze względu na położenie w pojeziernej strefie turystycznej. W znacznym stopniu wpłynęło to na ustalone przeznaczenia terenów.

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

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczyła kadencji samorządowej 2018-2023 (24).

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w Uchwale Nr LXXII/572/2024 Rady Gminy Kaliska z dnia 25 stycznia 2024r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kaliska.

Zgodnie z w. uchwałą – z jej §4 „3. *Wskazuje się następujące działania w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie do roku 2026:*

1) dokończenie obecnie procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:/../

b) Mppz dla miejscowości Dunajki, w obrębie geodezyjnym Cieciorka, gmina Kaliska;”

Sporządzenie planu jest między innymi wynikiem wyżej wymienionej uchwały, wynika także z obecnych potrzeb gminy oraz strategii rozwoju gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały wpłynie na budżet gminy, będzie skutkował koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (planowane poszerzenie drogi publicznej gminnej - teren KDD, wykup gruntów i ich odpowiednie zagospodarowanie). Docelowo konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, przy czym decyzja o budowie nowych odcinków sieci zależna jest od możliwości budżetowych Gminy, wielkości potencjalnych użytkowników oraz etapów i tempa rozwoju nowych terenów budowlanych.

Uchwalenie planu nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów prywatnych, 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), gdyż takie grunty nie występują w granicach planu.

Uchwalenie planu spowoduje wzrost wartości wielu nieruchomości prywatnych położonych w granicach opracowania, będzie skutkować powstaniem wpływów z opłaty planistycznej – ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 30%, dla terenów komunikacyjnych (KR i KDD, KPP) ustalono stawkę 0%. Stawkę 0% ustalono także dla terenu istniejącej stacji bazowej IIT. Należy spodziewać się także przychodów ze

względu na możliwość naliczenia opłat adiacenckich (z tytułu podziałów geodezyjnych czy realizacji infrastruktury techniczne w przypadku jej wykonania przez Gminę).

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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Uwzględniono także przepisy przejściowe ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach organu w Biuletynie Informacji Publicznej i zakładce aktualności 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,
- przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące koncepcji zagospodarowania - projektu miejscowego planu,
- sporządził projekt miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, w zakresie uzgodnionym z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starogardzie Gdańskim,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej i stronie głównej, a także poprzez obwieszczenie o terminie konsultacji społecznych (w tym udostępnienia 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,
- konsultacje społeczne odbyły się w okresie od 17 marca 2025r. do 17 kwietnia 2025r., z zastosowaniem następujących form: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, dwa dyżury projektanta,
- Wójt Gminy dokonał rozstrzygnięcia wniesionych do projektu planu uwag, zdecydował o ich uwzględnieniu, a zmieniony projekt przesłał do ponownych uzgodnień z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku; Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku postanowieniem z dnia 16 czerwca 2025r. uzgodniła projekt w zakresie ochrony przyrody,
- raport z konsultacji został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i przedstawiony Radzie Gminy, stosownie do wymagań ustawowych,
- 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.