

UCHWAŁA NR XV/128/25
RADY MIEJSKIEJ W KALISZU POMORSKIM

z dnia 27 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie Jeziora Bobrowo Małe w Kaliszu Pomorskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXVI/551/23 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie Jeziora Bobrowo Małe w Kaliszu Pomorskim, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski przyjętego uchwałą Nr LII/408/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 31 marca 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie jeziora Bobrowo Małe, w Kaliszu Pomorskim, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, zlokalizowany w obrębie Kalisz Pomorski 3, w gminie Kalisz Pomorski, o łącznej powierzchni **2,0438 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski, w skali 1:20 000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne w formie elektronicznej

Rozdział 2.
ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został liniami rozgraniczającymi na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo – literowym, symbol literowy oznacza klasę przeznaczenia terenu, liczba umieszczona przed symbolem literowym stanowi kolejną numerację terenów.

3. Przepisy formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym:

- 1) Przepisy ogólne, obowiązują na całym obszarze planu, w następującym zakresie tematycznym:
 - a) Rozdział 1 - Zakres regulacji,
 - b) Rozdział 2 - Zasady konstrukcji planu,
 - c) Rozdział 3 - Ustalenia kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

- d) Rozdział 4 - Ustalenia ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego,
 - e) Rozdział 5 - Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - f) Rozdział 6 - Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej
 - g) Rozdział 7 - Ustalenia w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 2) Przepisy szczegółowe, zawarte w Rozdziale 8, obowiązują dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny elementarne poszczególnych klas przeznaczenia, oznaczono kolejno numeracją w sposób ciągły, w ramach wyodrębnionego przeznaczenia,
- 3) Przepisy końcowe zawarte są w Rozdziale 9.
4. Dla każdego punktu na terenie objętym planem, obowiązuje suma przepisów ogólnych i szczegółowych.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami handlu, gastronomii, rzemieślniczymi oraz zieleni urządzonej wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MWK-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej oraz usług, w tym handlu, gastronomii i rzemieślniczych,
- 3) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, w tym handlu, gastronomii i rzemieślniczych
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 5) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole literowo cyfrowe o odmiennych klasach przeznaczenia,

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) **dach dwuspadowy** – dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, który może być zastosowany w budynkach na rzucie prostokąta lub prostokątów połączonych powielając zastosowanie dachu dwuspadowego poprzez połączenie połaci w krawędzi ukośnej; cechą charakterystyczną jest występowanie trójkątnych ścian bocznych – szczytów zamykających bryłę dachu w płaszczyznach prostopadłych do kalenicy,
- 2) **dach namiotowy** – dach o kilku trójkątnych połaciach zbiegających się w jednym wierzchołku,
- 3) **dach stromy** – forma dachu, w którym główne połacie nachylone są pod kątem od 30° do 45°,
- 4) **dach wielospadowy** – dach o wielu przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy i/lub krawędzi ukośnej, może być zastosowany w budynkach na rzucie prostokąta lub prostokątów połączonych,

- 5) **główne połączenie dachowe** - to połączenie dachowe o największej powierzchni i najwyższej kalenicy,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca usytuowanie ściany zewnętrznej bryły budynków zlokalizowanych na terenie elementarnym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; nie dotyczy budynków garażowych, gospodarczych, altan, dla których niedopuszczalne jest przekroczenie linii,
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 10) **zabudowa pierzejowa** – frontowa ściana, ciąg elewacji budynków ustawionych w szeregu przy jednej stronie ulicy lub placu miejskiego.

Rozdział 3.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następującą zasadę kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wskreśloną na rysunku planu,
- 2) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem,
- 3) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych,
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) granic i zasad zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

Rozdział 4.

USTALENIA OCHRONY ZABYTKÓW I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 7. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta w Kaliszu Pomorskim, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1514, i jest objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej relikwów Starego Miasta; obowiązują następujące warunki ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczny układ przestrzenny miasta z tradycyjnie kwartałową zabudową tworzącą zwarte pierzeje dla przestrzeni publicznych ulic,
- 2) uzupełnienie zabudowy śródmiejskiej powinno być kształtowane z zachowaniem historycznego podziału na działki oraz w powiązaniu z istniejącym historycznym układem ulic i historyczną linią zabudowy,
- 3) na terenach niezabudowanych i niezainwestowanych obowiązuje odtworzenie charakteru historycznej zabudowy śródmiejskiej przy realizacji zabudowy uzupełniającej pod względem wysokości i gabarytów budynków.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 8.1. Teren opracowania leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Kalisza Pomorskiego” objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie chronionego krajobrazu.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar chronionego krajobrazu „Okolice Kalisza Pomorskiego”,
- 2) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych przez:
 - a) kształtowanie fizjonomii krajobrazu terenu poprzez preferowanie nowej zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji, o warunkach zabudowy określonych w przepisach szczegółowych planu,
 - b) utrzymanie regionalno – historycznej skali i struktury zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.
- 3) zabronione jest likwidowanie i niszczenie zadrzewień nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, albo związane są z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, naprawą urządzeń wodnych,
- 4) zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości,
- 5) zabronione jest wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, naprawą urządzeń wodnych,
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- 7) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 9.1 Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i regionie

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: drogi lokalne, zlokalizowane poza terenem objętym opracowaniem, w ciągu ulicy Rybackiej i ulicy Mickiewicza, łączącej się z drogą krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 10, w ciągu ulicy Wolności i Toruńskiej.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, i nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Wskaźniki do obliczania liczby miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przyjmuje się według poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 lokal mieszkalny, 1 mp / 30 m ² pow. usługowej lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,5 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 20 lokali mieszkalnych
3.	Usługi handlu	1 mp / 50 m ² powierzchni	1 mp / 150 m ² powierzchni

		użytkowej	użytkowej
4.	Usługi rzemieślnicze	1 mp / 50 m ² powierzchni użytkowej	1 mp / 200 m ² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt
5.	Usługi gastronomii np. restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2 mp / 50 m ² powierzchni użytkowej	1 mp / 200 m ² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt

5. W przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, natomiast końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

6. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,5.

7. Wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca do parkowania nie obowiązują w przypadku:

- 1) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca do parkowania,
- 2) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

Rozdział 7.

USTALENIA W ZAKRESIE BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym linie rozgraniczające wyznaczonego w planie terenu drogowego, wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) wszystkie niżej wymienione sieci infrastruktury technicznej należy połączyć z projektowanymi i istniejącymi sieciami zlokalizowanymi w drogach lokalnych położonych poza terenem objętym opracowaniem, w ciągu ulicy Rybackiej oraz Mickiewicza.
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się istniejącą i projektowaną siecią wodociągową, zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem,
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i dróg do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

3. Ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej lub zbiornika wodnego.

4. Zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem.

5. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.

6. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN lub sieci niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

7. Obsługa telekomunikacyjna i teleinformatyczna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną i teleinformatyczną.

8. Ustala się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

9. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

10. Na obszarze planu obowiązuje przebudowa lub likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 11. 1 Teren oznaczony symbolem MN, w tym 1 MN i 2 MN,

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację wiat, garaży, budynków gospodarczych, altan.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,06,
 - b) maksymalna 0,6.
 - 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się:
 - zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,
 - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, z wyjątkiem zabudowy istniejącej, w której dopuszcza się zachowanie wysokości budynków,
 - e) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
 - f) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - g) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych i metalowych.
 - 6) kształt dachu: stromy
 - a) dach budynków dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych: 30 – 45, zakaz stosowania dachu namiotowego i dachu wielospadowego,

- b) nakaz lokalizacji kalenicy głównych połaci dachowych równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy,
- c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, zakaz stosowania koloru czarnego,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów z innym spadkiem połaci dachowej w budynkach gospodarczych, garażowych, wiatach i altanach.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki budowlanej, minimalna: 20,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: od 80° do 100°
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej w ciągu ulicy Mickiewicza, przylegającej do granicy planu,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 4,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane poza terenem objętym opracowaniem w drodze lokalnej w ciągu ulicy Mickiewicza, przylegającej do granicy planu.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 30%.

§ 12. 1 Teren oznaczony symbolem MWK-U,

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pierzejowa,**
- 2) dopuszczalne:
 - a) dopuszcza się usługi w parterach budynków mieszkaniowych, w tym usługi handlu, gastronomii i rzemieślnicze,
 - b) komunikacja wewnętrzna w formie dojazdów i ciągów pieszych,
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
 - d) obiekty służące rekreacji, jak siłownie zewnętrzne,
 - e) garaże podziemne,
 - f) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy poszczególnych klas przeznaczenia terenu z wykluczeniem lokalizacji usług mogących pogorszyć warunki zamieszkania.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu inwestycji): 50%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu inwestycji): 20%,

4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna 1,0,
- b) maksymalna 1,5.

5) forma architektoniczna zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu do historycznego sposobu zabudowy o miejskim charakterze. W szczególności formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:

- a) dopuszcza się jedynie zabudowę pierzejową, zwartą, tworzącą ciąg elewacji frontowych odrębnych kamienic, o wysokości maksymalnie trzech kondygnacji, w tym jedna w poddaszu użytkowym lub o wysokości dwóch kondygnacji ze stromym dachem, bez użytkowego poddasza,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej kamienicy: 9,0 m,
- c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
- d) kolorystyka: elewacje wykończone tynkami w jasnych barwach, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych, metalowych,
- e) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
- f) otwory okienne i drzwiowe powinny być prostokątne, okna ustawione pionowo,
- g) ze względu na konieczność zachowania i kontynuacji istniejącej formy zabudowy ustala się dach stromy; symetryczny, dwuspadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych 30 – 45, w układzie kalenicowym, o zróżnicowanych wysokościami kalenicach,
- h) nakaz lokalizacji kalenicy głównych połaci dachowych równoległe do linii zabudowy,
- i) pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, zakaz stosowania koloru czarnego,
- j) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,
- k) dopuszcza się doświetlenie poddaszy od strony elewacji frontowej wyłącznie oknami połaciowymi,
- l) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- m) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,0250 ha,
- 2) szerokość frontu działki budowlanej: maksymalnie 9,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: od 80° do 100°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,
- 5) powyższe warunki nie dotyczą terenów przeznaczonych pod dojazdy, ciągi piesze i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulic Rybackiej i Mickiewicza, dopuszcza się lokalizację dojazdów na obrzeżach zabudowy pierzejowej lub przez przejazdy bramne,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 4,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane poza terenem objętym opracowaniem, w drogach lokalnych w ciągu ulicy Mickiewicza oraz w ciągu ulicy Rybackiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 30%.

§ 13. 1 Teren oznaczony symbolem MW-U,

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi, w tym usługi handlu, gastronomii i rzemieślnicze,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy poszczególnych klas przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
 - c) komunikacja wewnętrzna w formie dojazdów i ciągów pieszych,
 - d) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
 - e) obiekty służące rekreacji, jak siłownie zewnętrzne,
 - f) garaże podziemne
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy poszczególnych klas przeznaczenia terenu z wykluczeniem lokalizacji usług mogących pogorszyć warunki zamieszkania.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu inwestycji): 40%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu inwestycji): 20%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,8,
 - b) maksymalna 1,2,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się:
 - zabudowę trzykondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,
 - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - d) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych, metalowych,
 - e) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
 - f) ze względu na konieczność zachowania i kontynuacji istniejącej formy zabudowy ustala się dach stromy, symetryczny, dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych: 30 – 45,

g) pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, zakaz stosowania koloru czarnego.

8. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,0400 ha,
- 2) szerokość frontu działki budowlanej: minimalnie 20,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: od 80° do 100°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,
- 5) powyższe warunki nie dotyczą terenów przeznaczonych pod dojazdy, ciągi piesze i urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Mickiewicza
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami określonymi w § 9 ust. 4,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane poza terenem objętym opracowaniem, w drodze lokalnej w ciągu ulicy Mickiewicza.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 30%.

§ 14. 1 Teren oznaczony symbolem ZP, w tym 1 ZP i 2 ZP,

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **zielen urządzona o charakterze naturalnym, publicznie dostępna,**
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty służące prowadzeniu gospodarki leśnej i rybackiej,
 - b) usługi uzupełniające funkcję podstawową, jak działalność edukacyjno – naukowa,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) ścieżka rowerowa,
 - e) ciągi komunikacji pieszej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%,
- 3) obowiązuje wykonanie nawierzchni ciągu pieszego i ścieżki rowerowej z jednorodnych materiałów o odmiennych kolorach.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz podziału

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej, w ciągu ulicy Mickiewicza, przylegającej do granicy opracowania,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia z wyjątkiem prac pielęgnacyjnych oraz sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa,
- 2) obowiązują warunki ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. 1. Teren oznaczony symbolem KDR.

2. Przeznaczenie terenu: **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego** – pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 10, w ciągu ulicy Toruńskiej.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową klasy głównej ruchu przyspieszonego nr 10, w ciągu ulicy Toruńskiej, przylegającej do obszaru objętego planem.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. 1. Teren oznaczony symbolem KDL, w tym 1 KDL i 2 KDL.

2. Przeznaczenie terenu: **teren drogi lokalnej:**

- 1) **1 KDL** – fragment pasa drogowego ulicy Rybackiej, stanowiący trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ulic Rybackiej i Mickiewicza,
- 2) **2 KDL** – fragment pasa drogowego ulicy Mickiewicza.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, w ciągu ulicy Mickiewicza, przylegającej do obszaru objętego planem.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kalisza Pomorskiego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kaliszu Pomorskim.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grażyna Kowalska

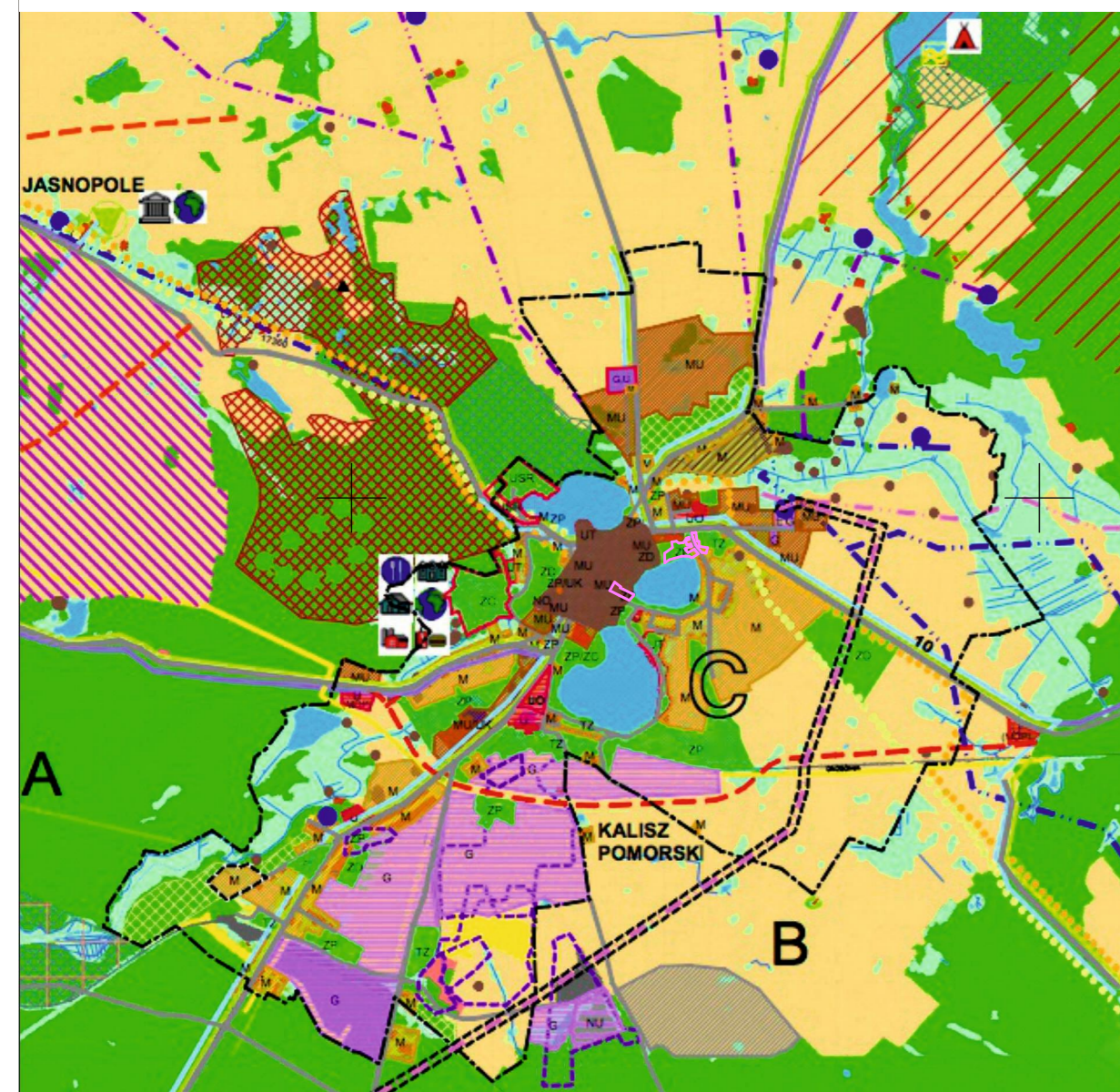
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu zlokalizowanego w rejonie Jeziora Bobrowo Małe, w Kaliszu Pomorskim

skala 1:1000

0 50 100
metry

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KALISZ POMORSKI
przyjętego uchwałą Nr LII/408/22 Rady Miejskiej
w Kaliszu Pomorskim z dnia 31. marca 2022 r.

skala 1 : 20 000

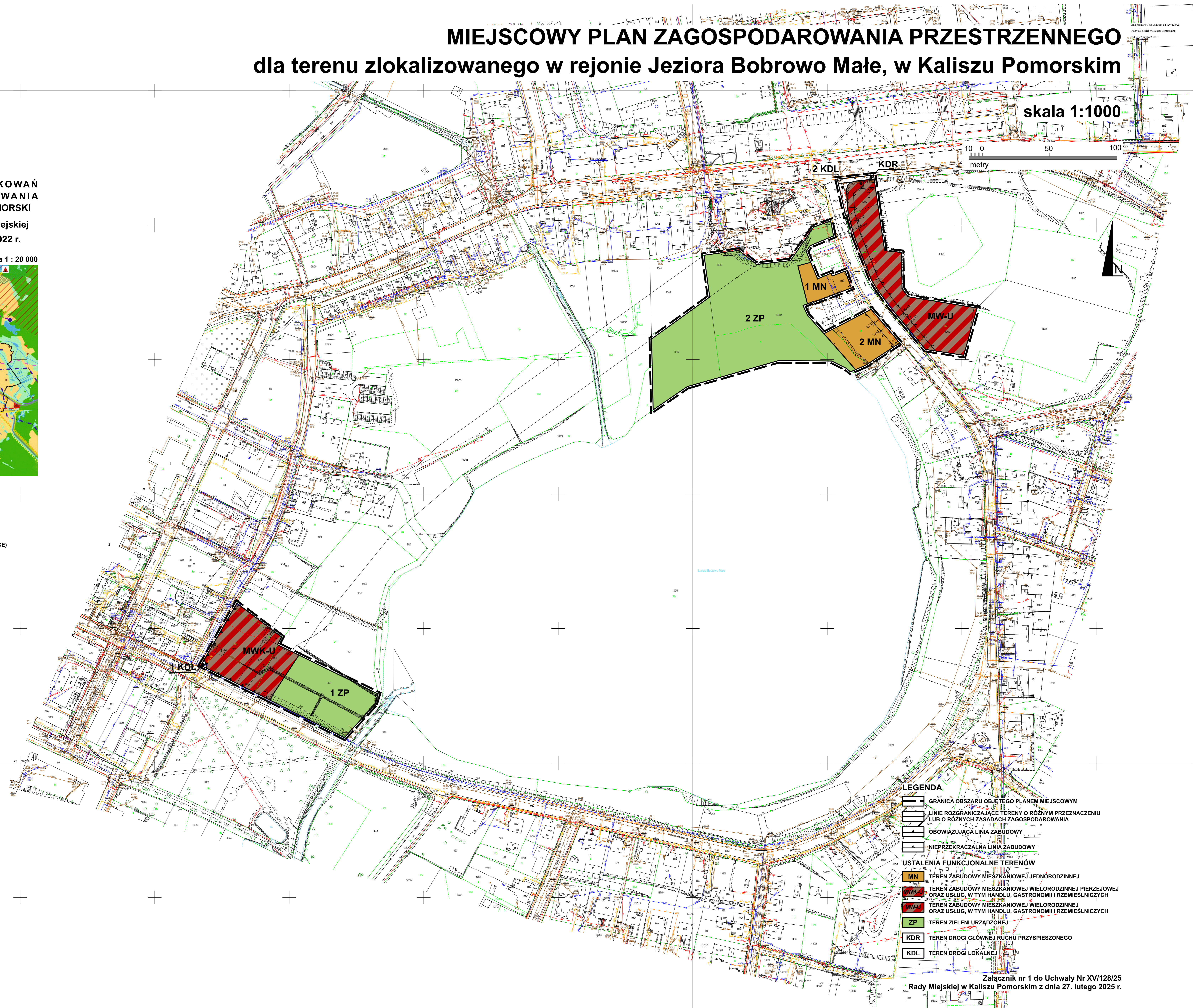


LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- MU ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
- ZP TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ (PARKI, SKWERY, ZIELENIE)

MAPA ZASADNICZA POCHODZĄCA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
STAROSTY DRAWSKIEGO

Licencja nr: GK.6642.654.2023.3203_CL1 z dnia 13. lipca 2023 r.
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL 2000/15



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- USTALENIA FUNKCJONALNE TERENÓW**
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MWK-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ PIERZEJOWEJ
ORAZ USŁUG, W TYM HANDLU, GASTRONOMII I RZEMIEŚLNICZYCH
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ORAZ USŁUG, W TYM HANDLU, GASTRONOMII I RZEMIEŚLNICZYCH
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDR TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XV/128/25
Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 27. lutego 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/128/25
Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim
z dnia 27 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego
od 19 grudnia 2024 r. do 13 stycznia 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim rozstrzyga, co następuje:

w związku z brakiem uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Jeziora Bobrowo Małe w Kaliszu Pomorskim, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/128/25
Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim
z dnia 27 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury
technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbole terenów funkcjonalnych	Opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	1 KDL	droga lokalna, fragment pasa drogowego ulicy Rybackiej, stanowiący trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ulic Rybackiej i Mickiewicza

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1530 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalone w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”,
- 4) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Kaliszu Pomorskim wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/128/25
Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim
z dnia 27 lutego 2025 r.

Dane przestrzenne w formie elektronicznej:
<https://bip.kaliszpom.pl/strony/14265.dhtml>

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej zwany planem) został zainicjowany Uchwałą Nr LXXVI/551/23 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie Jeziora Bobrowo Małe w Kaliszu Pomorskim.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 2,0438 ha zlokalizowany w południowym rejonie miasta Kalisz Pomorski w rejonie Jeziora Bobrowo Małe, w obrębie geodezyjnym Kalisz Pomorski 3. Obszar opracowania składa się z trzech terenów położonych nad Jeziorem Bobrowo Małe:

1) teren obejmujący tereny elementarne oznaczone symbolami MWK-U oraz 1 ZP, zlokalizowany od strony zachodniej obszaru opracowania, leży w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta w Kaliszu Pomorskim i ograniczony jest drogami lokalnymi w ciągu ulicy Rybackiej i Mickiewicza,

2) teren obejmujący tereny elementarne oznaczone symbolami 1 MN, 2 MN, 2 ZP, zlokalizowany od strony wschodniej obszaru opracowania, leży po zachodniej stronie ulicy Mickiewicza,

3) teren obejmujący teren elementarny oznaczony symbolem MW-U, zlokalizowany od strony wschodniej obszaru opracowania, leży po wschodniej stronie ulicy Mickiewicza.

Opisywany obszar planu położony jest w mieście i sąsiaduje z terenami zainwestowanymi, a projektowana zabudowa w ich granicach, uzupełnia istniejącą strukturę przestrzenną miasta Kalisz Pomorski.

Bliskie sąsiedztwo z obszarem Starego Miasta, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 1514, ma wpływ na projektowane zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zwłaszcza na teren zlokalizowany w zachodniej części planu ze względu na warunki ochrony konserwatorskiej. Dodatkowym walorem charakteryzującym miasto Kalisz Pomorski, w tym obszar objęty planem, jest bezpośrednie sąsiedztwo z Jeziorem Bobrowo Małe, które otacza zieleń.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych,

2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje:

a)urbanistyczne:

–ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wielkości 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wielkości 20% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji,

–ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej w wielkości 50% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wielkości 40% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji.

b)architektoniczne:

-ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wielkości 9.0 m,

-ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej w wielkości 12.0 m,

-ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wielkości 12.0 m.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym planem zlokalizowane są w przeważającej mierze tereny niezainwestowane, porośnięte głównie zakrzewieniami i zadrzewieniami. Sąsiedztwo terenu opracowania stanowi obszar, na którym dominuje miejski krajobraz z zabudową mieszkaniową i usługową, z towarzyszącymi terenami zieleni położony w strefie ochrony konserwatorskiej Starego Miasta.

Zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez ustalenie w przepisach szczegółowych warunków zabudowy nawiązujących do gabarytów zabudowy występującej w mieście Kalisz Pomorski odpowiednio dla projektowanego przeznaczenia. Plan określa precyzyjne zasady kształtowania zabudowy zapobiegające dewastacji krajobrazu oraz warunki zachowania ładu i porządku przestrzennego, adekwatnie do panujących uwarunkowań ochrony walorów krajobrazowych.

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

Obszar opracowania jest zlokalizowany w granicach Obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Kalisza Pomorskiego” objętego ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. W projekcie planu wprowadzono ustalenia chroniące krajobraz, poprzez ustalenie w obrębie terenów przeznaczonych pod zielen zakazów wynikających z ww. przepisów.

W granicach terenu opracowania nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunkową roślin i grzybów, ani siedlisk przyrodniczych, natomiast stwierdzono występowanie chronionych gatunków zwierząt w granicach terenu zieleni.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Cały teren objęty planem znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej reliktyw Starego Miasta. W planie wprowadzono ograniczenia wynikające z warunków ochrony konserwatorskiej, zgodnie ze Studium krajobrazu kulturowego opracowanego dla miasta Kalisz Pomorski i obowiązującego na mocy uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski. Plan zapewnia ochronę elementów o znaczących walorach kulturowych, dzięki ich przedstawieniu na rysunku mpzp oraz ustaleniu stosownych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego w postaci szczegółowych warunków. Warunki ochrony konserwatorskiej mają znaczący wpływ na teren zlokalizowany w zachodniej części planu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta. W granicach opisywanego terenu projektuje się odtworzenie zabudowy pierzejowej zgodnie z historyczną linią zabudowy, co jest niezbędne dla zachowania historycznego charakteru zainwestowania. Ponadto ustalenia szczegółowe zawierają wymóg podziału zabudowy pierzejowej na kamienice, w układzie kalenicowym, o zróżnicowanych wysokościach kalenic. Dodatkowo plan wprowadza ograniczenia dla formy architektonicznej nawiązujące do historycznego charakteru zabudowy w Kaliszu Pomorskim.

Ze względu na brak ekspozycji na budynek kościoła z terenu objętego planem, odstąpiono od ustalania zakazu zabudowy, ponieważ nie ma podstaw do jego wprowadzenia.

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

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków przed hałasem poprzez ich lokalizację poza obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy. Ze względu na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono wymóg realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

Skutki ekonomiczne realizacji planu przysporzą wpływy finansowe do budżetu gminy, głównie ze względu na własność gminną gruntów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe i usługowe. Przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią najkorzystniejszy kompromis pomiędzy efektem gospodarczym, społecznym i przestrzennym.

2.7 Prawo własności

Teren opracowania objętego planem stanowi własność gminną. Ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w czerwcu 2023 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w mieście Kalisz Pomorski. Opisywany teren znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz zieleni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miasta Kalisz Pomorski, co odzwierciedlają zapisy miejscowego planu dla opracowywanego terenu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, wykazała że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan przyczyni się do:

- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- rozwoju gospodarczego miasta i powstania nowych miejsc pracy,
- poprawy obsługi komunikacyjnej przez umożliwienie lokalizacji miejsc postojowych i w zakresie infrastruktury technicznej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych, położonych poza granicami planu, połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Obszar objęty planem sąsiaduje z drogami gminnymi w ciągu ulicy Rybackiej oraz Mickiewicza.

Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drogach gminnych przylegających do terenu objętego opracowaniem, w ciągu ulicy Rybackiej oraz Mickiewicza. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną w drogach gminnych przylegających do terenu objętego opracowaniem, w ciągu ulicy Rybackiej oraz Mickiewicza.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN lub niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie i po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2024 r. do 13 stycznia 2025 r., 08 stycznia 2025 r. odbyła się również dyskusja publiczna. Zamieszczono także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę wielorodzinną z wbudowanymi usługami handlu, gastronomii i rzemieślniczymi w parterach budynków, które będą miały zapewniony dostęp do wody istniejącą i projektowaną siecią wodociągową, w drogach gminnych położonych poza terenem objętym opracowaniem, w ciągu ulicy Rybackiej oraz Mickiewicza.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pierzejową z wbudowanymi usługami handlu, gastronomii i rzemieślniczymi w parterach budynków i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług handlu, gastronomii i rzemieślniczych. Teren opracowania znajduje się w mieście Kalisz Pomorski. Lokalizacja projektowanych funkcji wykorzystuje potencjał terenu opracowania, jak też otoczenia.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalisz Pomorski (Uchwała Nr LII/408/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 31 marca 2022 r.). Plan dotyczy „strefy zabudowy mieszkaniowej, strefy mieszkaniowo – usługowej oraz zieleni publicznej” wyznaczonej w Studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim jest bliskie sąsiedztwo z lasami i Jeziorami.

Plan jest zgodny z zapisami uchwały Nr LV/436/22 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 30 czerwca 2022 r. przyjętej w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Kalisz Pomorski.

6. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.